Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Housing CHOICES for Older Canadians

NHA 6009

Canada

88-04132/

Housing CHOICES for Older Canadians

CMHC Helping to house Canadians

1

Table of Contents

Introduction v
The Changing Population v
This Booklet v

1. *Choosing to Stay Put* 1

2. *Choosing to Move* 5

3. *Less Familiar Accommodation Options* 9
   Homesharing 10
   Garden Suites 11
   Accessory Apartments 12
   Flexible-Use Housing 12
   Bi-Family Units 13
   Congregate Housing 13
   Abbeyfield Concept Housing 14
   Sheltered Retirement Housing 14
   Retirement Villages 16
   Mobile Home Retirement Communities 16
   Life-Care Communities 17

4. *Less Familiar Equity and Purchasing Options* 19
   Home Equity Conversion 19
   Purchase Options 19

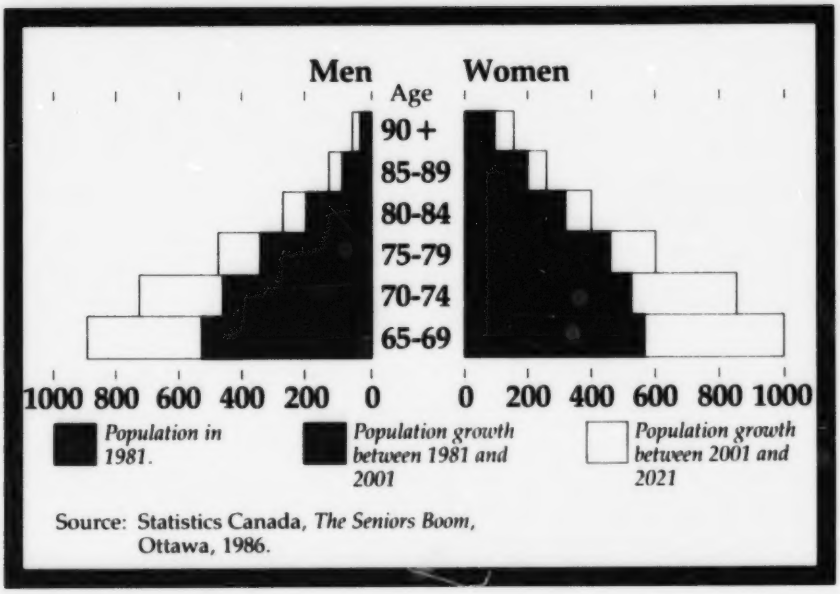
5. *Support Services* 21

6. *Housing Assistance* 23

7. *CMHC Research* 25

Acknowledgments 26

Age pyramids for the population aged 65 and over, Canada, 1981 to 2021 (Population in thousands)



Source: Statistics Canada, *The Seniors Boom*, Ottawa, 1986.

Note that the number of people over 75 years of age doubles between 1981 and 2001 and that women greatly outnumber men in the older age groups.

Introduction

More and more Canadians can look forward to a long and healthy retirement with the freedom to pursue many different interests and lifestyles. Enjoyment of these retirement years will very much depend upon the right choice of home and location, and access to required facilities and services.

Today's older Canadians have diverse backgrounds and interests, and varying levels of health, fitness, income and assets. Needs and preferences also change as people progress through their retirement years. It can therefore be expected that elderly people will increasingly demand a greater choice of accommodation and services. In particular, they are likely to seek options that will enable them to maintain independent lifestyles and financial self-sufficiency for as long as possible. There are many opportunities to respond to these demands, if government and industry are well informed and prepared to take the necessary action.

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is now working with other government agencies, and the private sector, to gain a better understanding of future housing markets, to explore promising new housing options, and to identify the actions that may be necessary to make these options widely available to older Canadians.

The Changing Population

Today, just over 10 per cent of Canadians are 65 years of age or older and by the end of the century this will increase to 13 per cent. When the baby boom generation moves fully into the ranks of seniors, by the year 2031, nearly one in 4 Canadians will be 65 or older.

These projections are based upon current expected average life spans, which are approximately 79 years for women and 72 years for men. Recent trends indicate that there could be an increase in life expectancy for both men and women; however, the gap in longevity between the sexes is not expected to grow and may even decrease. If average life spans were to increase by two years, which is perhaps a conservative assumption, there will be approximately 15 per cent more elderly women and 30 per cent more elderly men than current estimates suggest.

There are likely to be many changes in the characteristics and circumstances of older Canadians, in the future, that will influence their choice of housing. More people will enjoy financial security through indexed pension plans, tax shelter investments (RRSPs for example) and equity in their homes. Growing awareness of the need for exercise and good diet will help to keep people active and healthier to a greater age. People may also be more inclined to plan for their retirement years and these plans could include seeking new activities and lifestyles.

This Booklet

The main purpose of this booklet is to increase public awareness of the range and types of accommodation options that are, or could be, available to older Canadians. Nursing homes and other types of medical facilities are not discussed. It is hoped that the information the booklet provides, together with more detailed information that will flow from current research projects (see section 7), will help people arrive at their own conclusions about what is best for them.

Many of the options discussed in this booklet are not yet widely available in Canada and, in some cases, there may be a need for regulatory change before they can be put into practice. Perhaps this booklet can also help to stimulate a discussion of the options that will identify consumer interests and encourage regulatory agencies and industry to work toward making them available.

2

1. Choosing to Stay Put

Most older Canadians choose to remain in the homes they already occupy for as long as they can. Usually, they decide to move only when there is a significant change in their needs or circumstances. Even then, most opt to stay in the same familiar neighbourhood. For homeowners who decide to stay put, there are still many choices open to them. This section provides an overview of these choices. The less familiar options, shown in **bold type** in this section, are described in greater detail in sections 3 to 5.

Many older homeowners have paid off their mortgages and have large amounts of equity accumulated in their homes. For most, this represents their largest asset. During the last few years, several different types of **home equity conversion plans** have been developed to enable some of this equity to be converted into supplementary income. Because of the variety and complexity of these options, anyone contemplating home equity conversion should seek legal and financial counselling before entering into an agreement.

3

4

5

6

While the idea may not appeal to all homeowners, many have found that **homesharing** has not only provided them with additional income, but has also given them companionship and an enhanced feeling of security. There are opportunities for sharing with other older people, or for intergenerational sharing — with students or single parents, for example. In some cases, the homesharing agreement may include the provision of services in exchange for a reduction in rent.

For those willing to modify their homes, it may be possible to introduce self-contained **accessory apartments** which can be rented to supplement income. Like homesharing, this arrangement can also provide security and companionship; however, accessory apartments offer a greater degree of privacy because the units are self-contained.

An option that could be more widely available to homeowners in the future is the installation of small portable dwellings, called **garden suites (or granny flats),** on their lots, for their own use, thereby making their houses available to close relatives or friends. For someone who likes the garden suite idea, this approach provides the opportunity to stay put, and the added advantage of not having to find an acceptable host family willing and able to have the garden suite on its lot.

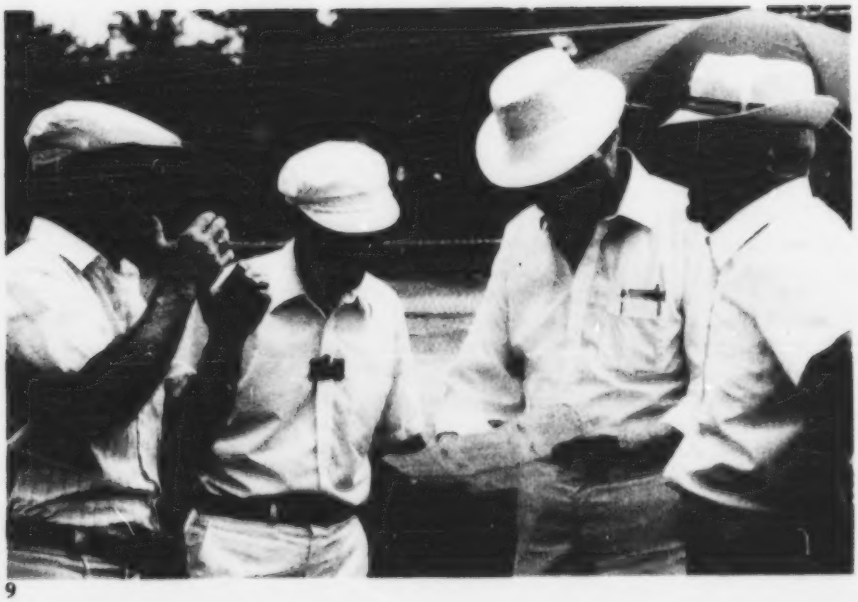
7

Some elderly people develop physical problems that make living in their own homes difficult. It may be possible to make changes that will help them stay put and maintain their independence (grab-bars in bathrooms, special kitchens, provision for wheelchair accessibility, for example). Financial assistance is available for those who qualify (see section 6).

A variety of **emergency response systems** is now being provided by public, non-profit and private agencies. These are designed for older people living alone who want to continue to stay in their own homes, but need some assurance that help will arrive quickly in the event of an emergency.

Many services are now available to assist older adults to continue to live independently. These services include meals, personal and health care, visiting homemakers, special transportation, counselling, home maintenance, and telephone reassurance and visiting programs. These services are discussed in more detail in section 5.

8



9

2. Choosing to Move

As a wider range of options becomes available, perhaps more older Canadians will choose to move, not because they have to, but in order to seek a different lifestyle, or more appropriate and affordable accommodation. In some western countries, including the United States, the United Kingdom and Australia, retirement housing is now one of the fastest growing segments of private housing markets, and many types and variations are springing up in response to expressed needs and preferences. Older Canadians are starting to demand a similar array of choices as they become better informed and give more attention to planning for their retirement years. The private sector, non-profit agencies and co-operatives are responding well with many innovative projects, a few of which are illustrated in this booklet.

There could be many reasons for the decision to move; for example, the current house may be too expensive or difficult to operate and maintain, inappropriate for the physical needs of an elderly person, inconveniently located for changing activities and service needs, and isolated from family and friends. In choosing alternative accommodation, older Canadians should consider both current and future needs and preferences, particularly if the move is seen as a long-term proposition. The availability of special services within a community may be the deciding factor in whether a frail elderly person can live independently, with or without the informal support of relatives or friends.

For older Canadians who choose to move, this section outlines the range of choices that could be available to them. Those options that are not yet widely known in Canada are shown in **bold type** and are described more fully in sections 3 to 5.

10. A retirement village in Victoria, Australia.

11. Crittles Court, Wadhurst, United Kingdom.

10

11

12

13

14

12. Circle Drive Place, Saskatoon, Saskatchewan.

13. Colony House, a housing development for elderly people in downtown Hyannis, Massachusetts, United States.

14. Gulfview Court, a condominium project for seniors in Vancouver, British Columbia.

Many older people may find that simply buying or renting a smaller, more convenient, house or apartment may meet their changing needs and preferences. They should, however, carefully consider all the fees and expenses involved in a move, and, in the case of rental accommodation, make sure that the building is well managed and maintained and that any restrictions (no pets, for example) are acceptable. As these options are already familiar to Canadians they are not discussed further in this booklet.

For elderly people who wish to live close to relatives or friends in a mutually supportive way, there are several options that could be more widely available in the future, including **garden suites, accessory apartments, flexible-use housing and bi-family units.** Government agencies are now examining ways of dealing with zoning and other issues that currently limit the availability of these options. Duplex and triplex units may provide similar opportunities for elderly people to be close to relatives or friends.

Both **homesharing** and **congregate housing** can also meet the needs of older people who are seeking companionship and informal mutual support. Congregate housing differs from homesharing in that people are usually accommodated in larger converted houses or specially designed buildings, and each occupant has private quarters, even though communal facilities and main meals are shared. In the **Abbeyfield concept** of shared housing, a live-in housekeeper attends to the daily running of the house.

Many older people prefer to live in an age-segregated environment where they can enjoy the companionship of others of the same age. Nevertheless, many of them also want to retain the independence of living in their own self-contained dwellings. To meet their needs and preferences, a great variety of **retirement housing** has been developed in North America, Europe and Australia.

Developments vary in size from single small apartment buildings to full subdivisions or small towns. Dwellings may be small houses, apartment units, or mobile homes, and many projects provide recreational facilities and accommodation for social events.

The types and levels of service provided in a retirement housing development vary considerably. Most provide emergency alarm systems, but the provision of services such as meals, homemaker, personal care and transportation differs between developments. Older people considering this option should check that required services are available within the development, or from public, non-profit or private agencies operating in the neighbouring community.

Some retirement communities offer a continuum of care, within a predominantly residential, rather than institutional, environment. The **life-care communities** which have been developed in the U.S. provide accommodation that ranges from self-contained dwellings for independent living, to facilities that provide skilled nursing services, with several levels of assisted living in between.

Elderly Canadians with low or modest incomes may be eligible to live in subsidized housing in developments operated by public, non-profit or co-operative housing agencies (see section 6).

Those who do not qualify for subsidized housing may soon have increasing opportunities to purchase **life-leases** and **shared equity leases** as alternatives to the conventional ways of purchasing and renting dwellings. These options are intended to make retirement housing more affordable (see section 4).

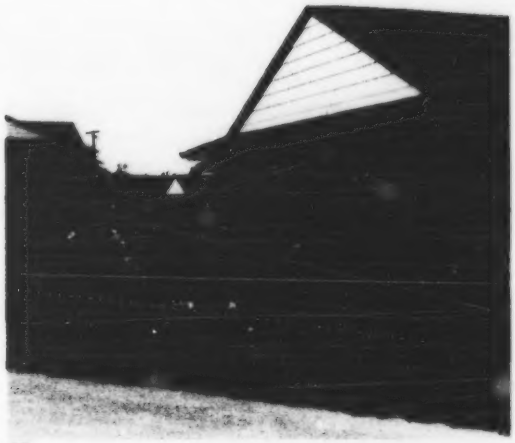
Co-operative housing offers advantages such as security of tenure and residents' control and management of projects. In addition to the more usual rental developments, co-operatives are now developing member-financed projects.

15. Nithview Seniors' Village, New Hamburg, Ontario.

16. Sterling Place, a retirement lodge in Ottawa, Ontario.

17. Normanna, a home for older people in Burnaby, British Columbia.

18. The Cedars, a member-owned housing co-operative for mature adults, Surrey, British Columbia.



15

16

17

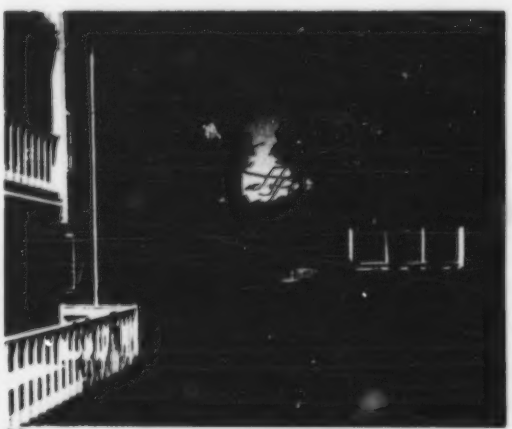
18

19

3. Less Familiar Accommodation Options

The illustrations in this booklet show a few of the many different forms of accommodation that have been developed for older people in Canada and other countries. This variety also extends to the types of services provided as part of the accommodation package, and the types of tenures and purchase options that are being offered. Most of the following examples of accommodation options are now being developed in Canada, although they are not all widely available. It is important to recognize that for each of the options described, there may be significant variations between projects.

20. The Village at Fawcett's Pond, Hyannis, Massachusetts, United States.



20

21

22

21. Many people are choosing to share their homes.

22. Intergenerational sharing.

Homesharing

There is a growing interest in homesharing and a variety of public and non-profit agencies are now offering match-up services. Homesharing means that a person opens her/his home to another person wishing to share that accommodation. For elderly people who want to continue to live in their own homes, this provides both companionship and an additional source of income. In some cases it also offers a greater sense of security and help in maintaining the home. For elderly homeseekers, this can be a satisfying and economical option. As well as sharing between elderly people, intergenerational sharing (that is, an elderly person sharing with students or single parents) is also proving to be popular. Many sharing agreements include provisions for the homeseeker to undertake services, such as cooking, housekeeping, or gardening, in exchange for a reduction in rent.

Agencies try to ensure that both homeowners and homeseekers identify all habits, hobbies, and attitudes that could affect compatibility. They also offer counselling, to ensure that both parties understand the benefits and possible disadvantages of homesharing.

People interested in homesharing should be aware that, in some locations, zoning regulations may restrict the arrangements under which unrelated people can live together. Sponsoring organizations can provide information on these restrictions and many are now attempting to use their influence to break down these barriers.

Garden Suites (otherwise known as granny flats)

Garden suites are small self-contained houses that are usually placed on the same lot as the home of close family members. Alternatively, elderly people may choose to place suites on their own lots, for their own use, and make their houses available to relatives or friends. Garden suites are designed to enable elderly people to live close to a host family, while maintaining their independence and privacy. Most suites have one bedroom, a living room, a kitchen and bathroom, as well as storage and laundry facilities and all the usual amenities of a home. The suites are not intended as permanent additions to the lots and are designed so that they are easily movable. They are usually factory built, and can be erected quickly with little disruption at the site.

It is easier to locate garden suites on the large lots found in rural areas, but this does not mean they are suitable only for rural locations. In fact, the greatest potential markets for this type of accommodation are in urban areas. However, it must be recognized that not all urban lots can accommodate a garden suite as many are too small and others are already being used for other purposes (a swimming pool, for example).

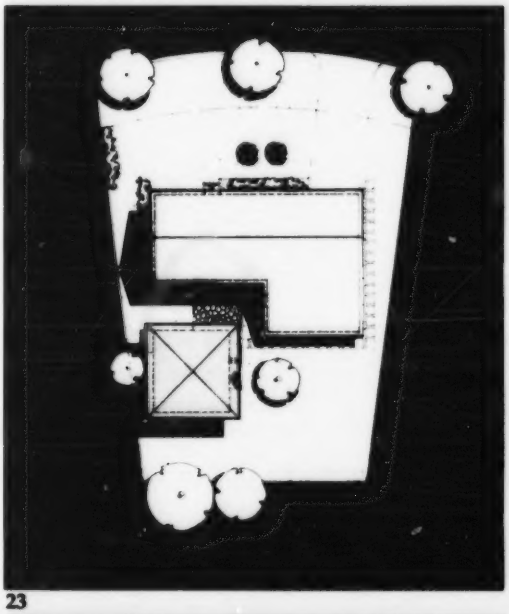
At the moment, few, if any, municipalities permit the installation of a garden suite on the lot of an existing dwelling. It may be possible to obtain temporary occupancy permits to locate second dwellings on existing house lots in some rural areas, but this is not common practice. Until satisfactory ways of regulating garden suites are developed, and adopted by municipalities, this form of accommodation cannot be used in most parts of Canada. This issue is discussed further in section 7.

The Ontario Demonstration of Portable Living Units for Seniors (garden suites).

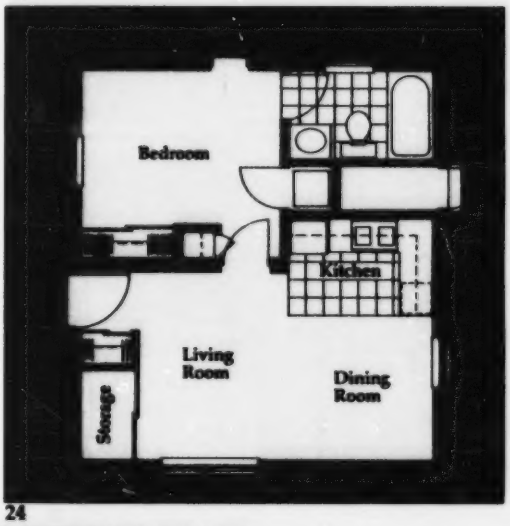
23. Site plan

24. Plan: One-person unit.

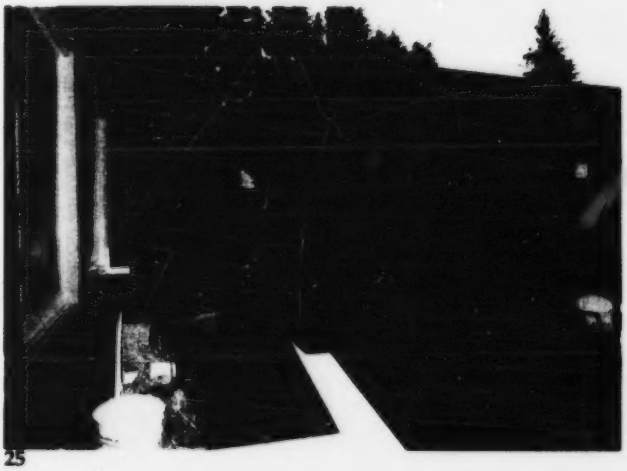
25. View from family house.



23

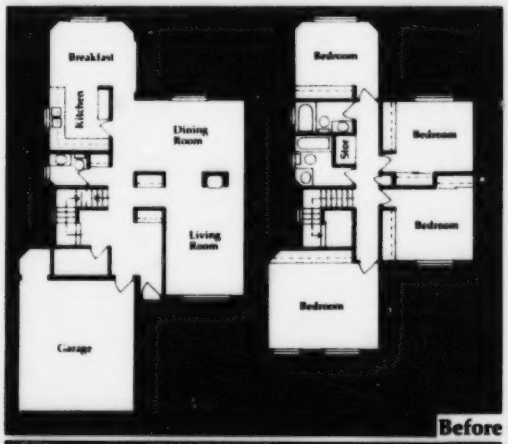


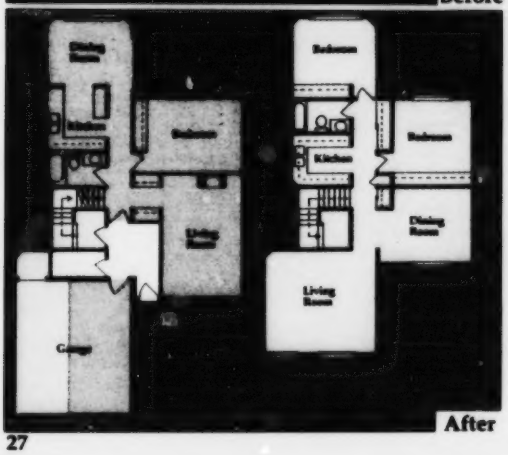
24



25

26





27

26. Most conventional houses can accommodate accessory apartments.

27. An example of flexible housing showing how a four-bedroom house can be converted to two apartments. The two colours show the two separate apartments.

Accessory Apartments

Accessory apartments are small, self-contained dwellings introduced into existing housing or built into new homes. If there is surplus space and the design of the dwelling makes it practical, an elderly homeowner may opt to install an accessory apartment to obtain a source of income. Accessory apartments also provide a greater feeling of security and companionship. In some cases, families may be willing to install an accessory apartment in their own dwelling to accommodate an elderly relative. An accessory apartment is self-contained, so that it affords both the family and the elderly person a degree of privacy.

Because of concerns about changing the character of neighbourhoods, increased traffic and parking congestion, the zoning ordinances of many municipalities do not permit conversion to accessory apartments. These are legitimate concerns but solutions to them are now being sought and may lead to a much greater acceptance of this form of housing.

Flexible-Use Housing

A potential new option, flexible-use housing, would be designed and built to accommodate an accessory apartment on a temporary or permanent basis. Families could then adapt their home to the various phases of their lives. For example, an accessory apartment could be used when there is a need to supplement income or accommodate an elderly relative; however, families could retain the use of the whole dwelling during the time they need additional space for their children. Again, zoning bylaws would have to be modified to permit this flexibility.

28

Bi-Family Units

Bi-family units comprise a pair of dwellings, one a family unit and one a small self-contained apartment. The apartment unit is built at ground level and is usually meant to be occupied by a relative or friend of the adjoining family. Unlike an accessory apartment, the secondary dwelling is identifiable from the street and has its own street entrance and civic number. This is a new concept and, to date, no units have been built in Canada.

Congregate Housing (also known as shared housing)

Congregate housing provides older people with the opportunity to share daily activities with others on a regular basis, while at the same time preserving their independence. Occupants have their own private living quarters, which usually include a kitchen so that they can prepare light meals, but the main meals of the day are eaten in a communal dining room. This type of accommodation can be provided in large converted houses, or specially designed new buildings. Congregate housing is usually owned and operated by a public or non-profit agency. Tenants often accept responsibilities for assisting staff in management and maintenance activities.

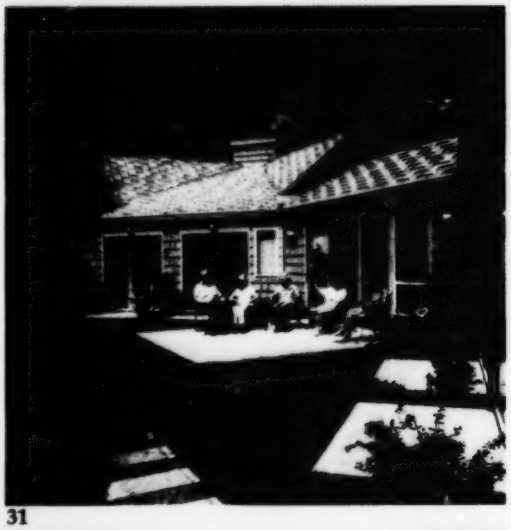
28. An example of a bi-family unit.

29. Front and side entry designs for bi-family units.

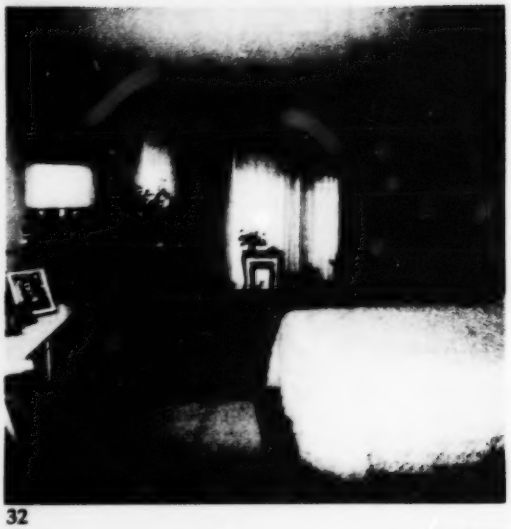
30. The Captain Clarence Eldridge House in Hyannis, Massachusetts, provides an ideal environment for congregate living.

29

30



31



32

33

31, 32. An Abbeyfield home in Sidney, British Columbia.

33. An example of Abbeyfield housing in London, United Kingdom.

Abbeyfield Concept Housing

There is growing interest in the Abbeyfield housing concept and several projects are now being developed in Canada. This concept usually comprises a large house in which seven to ten people are accommodated, all with their own private living quarters. In Britain, where the concept originated, tenants usually have private bed-sitting rooms, but in Canada there may be a preference for small self-contained apartments. Residents share the two main meals of the day which are served in a communal dining room. A live-in housekeeper attends to the daily running of the house, the shopping, and preparing and serving meals. The housing is acquired and operated by a voluntary board.

Sheltered Retirement Housing

Sheltered housing is a term used to describe the most popular form of retirement housing in Britain. It consists of purpose-built apartments, or groups of small single-storey homes, in developments of between 20 and 50 dwellings. Emergency alarm systems are provided in all dwellings and there is a resident staff member (variously called warden,

34

35

36

caretaker, house secretary) available to organize or provide help to residents when necessary. Some projects include meeting rooms and guest rooms and often there is provision for limited-care services, such as meals.

Although sheltered housing originated with public housing agencies, this form of housing is now the fastest growing segment of the private housing market in Britain. Purchasers can often choose between buying the dwelling outright, or opting for a life-tenancy or shared-equity arrangement (see section 4). They also pay monthly charges to cover operating costs and services, in much the same way as occupants of condominium units in Canada.

Most people who move into sheltered housing hope they will not need to move again. Experience over the last few years, however, shows that some people may eventually need the additional care found in nursing homes. Canadians who are interested in purchasing a life-lease in developments similar to sheltered housing should, therefore, ensure that the agreement makes some provision for the eventuality that they may someday have to move.

Examples of sheltered housing schemes in the United Kingdom.

34. Barnfield Court, Birmingham, United Kingdom.

35. Festival Court, Liverpool, United Kingdom.

36. Church Lane, Alnwick, United Kingdom.

37

38

39

40

41

37. The Cotswolds, a resident-funded retirement village in Sidney, Australia.

38. Leisure Village West, a retirement community in the United States.

39. St. Elizabeth Village, Hamilton, Ontario.

40, 41. Examples of mobile home retirement communities in the United States and Canada.

Retirement Villages

In Australia, the term "retirement village" is used to describe developments that usually include between 100 and 200 self-contained dwelling units and a variety of recreational facilities. All villages offer emergency response systems and a range of limited-care facilities, such as meals, homecare and transportation. Many of the larger villages are now offering hostel accommodation and continuing-care services for residents who have become too frail to live independently. The St. Elizabeth Village in Hamilton, Ontario, is a Canadian example of this housing concept.

Mobile Home Retirement Communities

In North America, many older people choose to live in a mobile home in a well-planned retirement community. These communities are often located in attractive and peaceful rural areas and may offer many social and recreational facilities and a variety of services. This type of accommodation can be spacious and affordable and many different designs are now available. Double-wide mobile homes and small modular houses are now often used in this type of development, as some people prefer their appearance and layout to single-wide mobile homes. The home is usually purchased and placed on a rented site in the community. Security of tenure of the site may be an important consideration for older people. If a community is in a remote location, older people considering this option should check that required services are available.

Life-Care Communities

Life-care communities have proved particularly popular in the U.S., where they are designed to enable older people to maintain independent lifestyles for as long as possible, while at the same time guaranteeing increasing levels of service and medical care as and when required. Canadians, who have access to universal medical care, may not attribute as much importance to the medical care insurance aspects of life-care communities. What may be important to them is the opportunity to stay in the same dwelling, with additional services available to them if they or their spouses become frail.

Life-care communities usually have between 100 and 500 dwellings, although some communities in the southern U.S. have several thousand residents. Independent living units (that is, houses and apartments) make up the majority of dwellings, and communities are designed to emphasize the residential environment. Most developments include recreational facilities and accommodation for social activities and hobbies.

Life-care communities use many different approaches to allow residents to pay for accommodation and services. Most require a substantial entrance fee as well as monthly charges. Contracting to live in a community may represent a lifetime commitment; older people considering this option should therefore obtain professional legal advice before entering into an agreement. A community's policies on matters such as services, transfers between units, refunding of entry fees and residents' participation in management should be clearly understood.

42. Holland Christian Homes, a Canadian example of a continuing-care retirement community.

43. Duncaster Life Care Community, Bloomfield, Connecticut, United States.

42

43

44

4. Less Familiar Equity and Purchasing Options

Just as new types of accommodation have evolved in response to growing and changing demands, a variety of financial mechanisms and associated tenures have also been developed to enable elderly people to use their incomes and assets more effectively. Home equity conversion plans are intended to enable older people to generate income from their equity, yet remain in their homes. Purchase options such as life-tenancies and shared-equity leases are intended to reduce the cost of buying into special retirement accommodation and make it more affordable.

These options are relatively new to Canada and they are likely to undergo additional development and scrutiny before they become widely available. Ways of cushioning the risks for investors and lending institutions, and ensuring adequate safeguards for consumers are being examined. Anyone considering one of these options should seek advice from a professional who fully understands the benefits and risks of these financial mechanisms.

Home Equity Conversion

There are three fundamental approaches to home equity conversion, each of which has many variations.

Under a **reverse mortgage**, a lender provides a homeowner with a loan against some of the equity in the house. The loan may be either:

- a lump sum, which the homeowner uses to purchase an annuity (this is called a reverse annuity mortgage, or RAM);

or

- monthly payments (this approach is called a rising debt loan, or RDL).

In both cases the house serves as collateral and the loan and accrued interest need not be paid until after a specified term. The underlying assumption is that the home will eventually be sold to retire the debt, any surplus money going to the homeowner or the homeowner's estate.

In a **sale-leaseback** plan, an investor buys the home and then leases it back to the former owner for life. The seller usually receives a lump sum down-payment plus monthly payments. The new owner assumes all expenses such as taxes, insurance and major repairs, and negotiates the rent payable by the previous owner. An interesting variation on the sale-leaseback approach would be the use of a life-tenancy agreement similar to that described under Purchase Options, below.

The third approach involves **deferred-payment loans**, which are usually made to the homeowner for a specific purpose, such as modernizing or rehabilitating the house. Repayment is usually not due until the owner dies or the house is sold. A variation on this approach could be used to defer expenses such as property taxes, which would then become a lien against the property.

Purchase Options

Most of the accommodation options described in section 3 can be rented and purchased in ways already familiar to Canadians. The following purchase options are not well known, but may prove to be particularly appropriate for older people.

In Britain, **shared-equity leases** have become a popular and relatively simple approach for reducing the capital required to buy into retirement housing. They provide for purchase of part of the equity (50 per cent, for example) and payment of rent for the portion retained by the developer or investor. The lease usually gives the occupant the right to purchase all or part of the developer/investor portion at a later date. Purchasers can sell their portion of the equity in the same way they would have done had they purchased the dwellings outright.

Life-tenancies also offer the potential to improve the affordability of retirement housing. Older people can purchase life-leases which guarantee them the right to occupy a dwelling for as long as they live. The dwelling then reverts to the developer, or investor. The cost of the life-lease is based upon the average life expectancy of a person of a given age and sex.

A man in his mid-to-late 60s could probably purchase a life-tenancy for approximately half the amount he would pay if he purchased the dwelling outright. Because of a woman's greater life expectancy, she would pay more for a life-tenancy at the same age.

Under the least costly life-tenancy, no part of the value of the dwelling would pass to the purchaser's estate, even if the purchaser died the day after entering into an agreement. Many people would be reluctant to accept this; therefore, a variety of life-leases have been developed. These allow for such things as the chance for the purchaser to participate in equity appreciation, and provision for part of the value of the property to pass to the purchaser's estate. These obviously involve trade-offs, as the more benefits the purchaser wishes to retain, the higher the cost will be of the life-lease.

When older people buy a life-tenancy in a development that does not provide for a continuum of care, they should make sure that the agreement spells out the financial adjustment, or other arrangement, that will be made in the eventuality that they must vacate the dwelling and move — into a nursing home, for example.

5. Support Services

The availability of certain types of services in a community may be a major factor in an older person's choice of accommodation. Support services are particularly important for those who cannot depend on informal support from relatives and friends, but who wish to continue to live in their own homes. Even those who do have informal support can often benefit from professional services, such as medical or personal care. These services may allow an older person to choose accommodation such as a garden suite or accessory apartment, rather than have to move to a nursing home.

There is growing recognition that elderly people wish to live independently for as long as possible, and government and voluntary agencies are providing an increasing number of services to help them achieve this. The range of services can vary widely in different parts of Canada and between urban and rural locations. Sources of information on services include: senior citizens' organizations; provincial and municipal health, welfare and social service agencies; and voluntary organizations such as church groups.

The following are the main types of services available:

Meals can be provided in the home, through "meals-on-wheels," or in local clubs, through "wheels-to-meals."

Emergency response systems can link people in their homes to central monitoring agencies, or to relatives and friends who can arrange a response to their needs in an emergency. Users can initiate calls (by pressing a button, for example) or, in some cases, the system senses (through a lack of activity, for example) that the occupant could be incapacitated.

45. Meals-on-wheels brings cooked meals to homes.

45

46

47

46, 47. The active elderly.

Special transportation can be provided for scheduled services, activities, and shopping, or to provide disabled or frail older people with door-to-door service for special events and appointments.

Homecare services can be provided to people who require personal and health care services in their own homes. Programs are also available in which registered nurses monitor the condition of patients and provide counselling on such things as medication.

Visiting homemaker services can include assistance in personal care, housework, shopping, food preparation and home maintenance. In some cases, programs are specially tailored to meet the needs of people with particular disabilities.

Social and recreational programs for older people include fitness programs and opportunities to participate in a wide range of activities.

Counselling and information services are available to inform older people about the variety of programs, activities and services available to them.

Previous sections of this booklet provide information on the types of services that may be provided in supportive types of accommodation, such as congregate housing, sheltered housing and life-care communities. Older people should make sure that any required services that are not provided as part of an accommodation package are available as community or voluntary services. They should also consider how their requirements for certain services could change during the period they intend to stay in their chosen accommodation.

6. Housing Assistance

A variety of federal and provincial programs have been used over the years to provide senior citizens' housing with rents geared to income. This stock of subsidized dwellings includes public housing, non-profit housing and some dwellings in co-operative housing developments. Rent subsidy programs are also provided to assist senior citizens to rent dwellings in private-sector and co-operative housing.

Federal and provincial governments also offer programs to assist people with low incomes to repair their houses. Disabled persons can obtain assistance to undertake modifications that will make it easier for them to live independently in their homes. Assistance is provided in the form of a loan, part of which may be forgivable, depending on household income and the period of occupancy.

Information on housing and rehabilitation programs can be obtained from local CMHC offices and provincial housing offices. Other sources of information on subsidized housing are municipal housing offices, non-profit housing agencies and co-operative housing agencies.

Examples of non-profit housing for elderly people.

48. Résidence St. Flavien, rural Québec.

49. Westminster Court, Mississauga, Ontario.

50. Little Mountain Place, Vancouver, British Columbia.

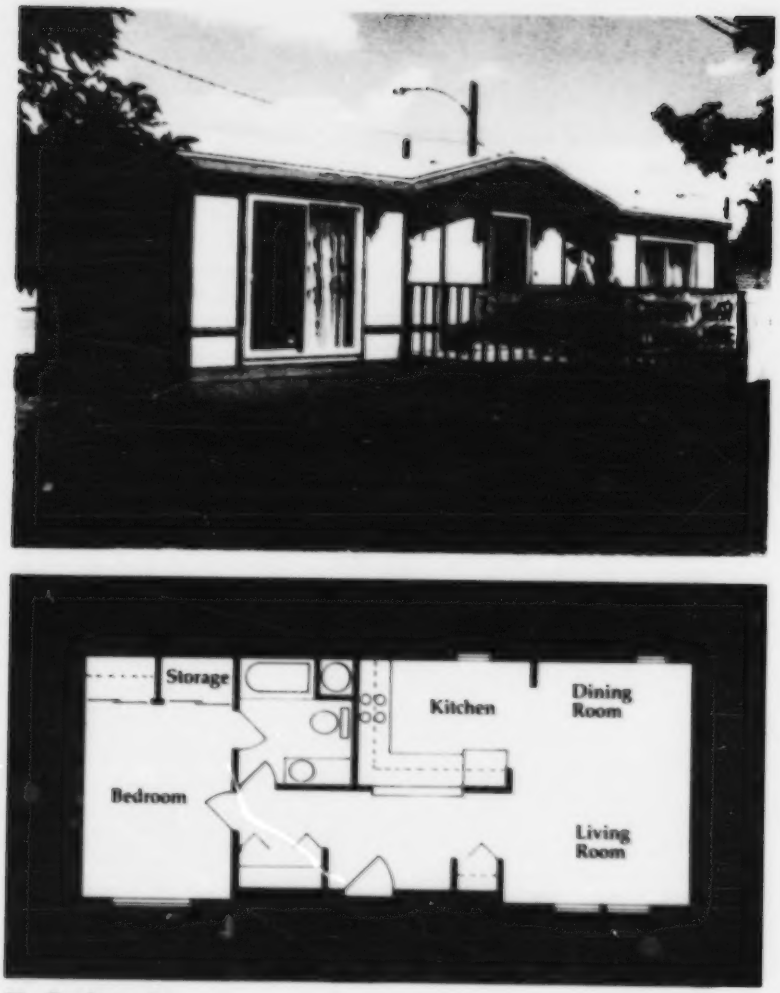
51. Kinsmen House, an infill project for seniors in downtown Moncton, New Brunswick.

48

49

50

51



52. Garden-suite demonstration unit in Saskatoon, Saskatchewan.

7. CMHC Research

The following CMHC research projects were undertaken to help extend the range of housing options for older Canadians by developing information that will increase consumer, industry and government awareness of new options and the actions necessary to facilitate their widespread adoption in Canada.

Accommodation Options for Elderly Canadians
This project will provide detailed information on the range of accommodation options that are, or could be, available to elderly Canadians. It will draw from recent experience in North America, Western Europe and Australia and will deal with different forms of accommodation, various tenures and financial mechanisms, and the relationship of support services to accommodation. The information will be presented in a way that will help readers compare options, and enable them to arrive at their own conclusions.

Life-Tenancy Task Force
A CMHC task force is examining ways of facilitating the widespread adoption of life-tenancies and shared-equity leases in Canada, both of which will improve the affordability of resident-funded retirement housing. A variety of models have been developed and consultations are being held with consumer groups, the investment community and the development industry. Work is also underway to assess potential markets and examine ways of ensuring consumer protection.

Emergency Response Systems for the Elderly
This study will identify the most effective ways of providing elderly people with emergency response systems in their own homes.

Garden Suite Demonstration
This project is being undertaken in co-operation with provincial housing agencies and the manufactured housing industry. It will provide Canadians with the opportunity to visit model garden suites, which will be displayed in up to 25 cities across Canada. The objective is to find out whether garden suites are a type of accommodation that is likely to appeal to Canadians. The demonstration will be followed by a survey designed to determine potential markets and to identify factors that could influence acceptance of the garden suite concept. Studies of social and regulatory issues will also be undertaken in collaboration with provincial housing agencies.

Regulatory Reform
CMHC is sponsoring a project being carried out by the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Association of Housing Renewal Officials that is examining opportunities for rationalizing and streamlining regulations that affect housing. The examination of regulations that could impede the adoption of new housing options for older Canadians is an important part of this work.

Flexible Use and Tenure
This study identifies ways of designing and constructing new housing so that it can be easily modified to incorporate accessory apartments.

Market Projections
Work is being undertaken to improve our understanding of the evolving housing markets for older Canadians and to provide the housing industry with information that will help in planning future developments.

Housing Needs of the Rural Elderly
A project is now being developed to examine the special housing needs of elderly people living in rural and remote areas of Canada.

Housing for Elderly People-Design Guidelines
A revised edition of the above CMHC publication has recently been published and can be obtained from local CMHC offices and the National Office of CMHC at a cost of $4.00.

Acknowledgments

1, 2, 4, 6, 16, 22, 25, 45, 46, 47.
Photos: Mike Kerr.

3, 5, 7, 17, 21, 41, 44, 48, 50, 51.
Photos: CMHC.

8. Courtesy of Unitarian House, Ottawa, Ontario

10. Courtesy of the Victorian Association of Retirement Villages, Australia.

11. Courtesy of the English Courtyard Association. Architects: Sidell Gibson Partnership.

12. Courtesy of the Circle Drive Alliance Church. Consultants: Douglas Pichler Consulting Corporation.

13, 30. Courtesy of the Barnstable Housing Authority, Massachusetts, United States. Architects: Donham and Sweeney. Photo: Steve Rosenthal.

14. Courtesy of the Strata Council of Gulfview Court and Portico Consulting Group, Vancouver, British Columbia.

15. Courtesy of Nithview Seniors' Village, New Hamburg, Ontario.

16. Courtesy of Sterling Place, Ottawa, Ontario.

18. Courtesy of the Columbia Housing Advisory Association, British Columbia.

19, 39. Courtesy of St. Elizabeth Village, Hamilton, Ontario. Architect: Milenov Associates.
Photo: Zolmar Photo, Toronto.

20. Courtesy of the Village at Fawcett's Pond, Hyannis, Massachusetts. Architects: Goody, Clancy and Associates.
Photo: Phokion Karas Photographer.

23, 24, 25. Courtesy of the Ontario Ministry of Housing. Design: Simon Architects and Planners.

26. Photo: Courtesy of McNair and Marshall, Planning and Development Consultants, Barrie, Ontario.

27. Design concept taken from CMHC's study, *Flexible Use and Tenure*.

28. Courtesy of Roland Pillenière.

31, 32. Courtesy of the St. Andrew's Abbeyfield Society, British Columbia. Architect: Benjamin Bryce Levinson. Photo: D'Angelo Photography.

33. Courtesy of the Abbeyfield Society, London, United Kingdom.

34, 35, 36. Courtesy of the Anchor Housing Association, Oxford, United Kingdom.

34. Photo: John Whybraw, United Kingdom.

37. Courtesy of Mirvac Pty Ltd., Woolloomooloo, Australia.

38. Courtesy of Leisure Village West, Ocean County, New Jersey, United States, and the Ontario Ministry of Municipal Affairs.

40. Vantage Glen, southeast of Seattle, Washington. Courtesy of the Housing Authority of King County, Washington, United States.

42. Courtesy of Holland Christian Homes, Brampton, Ontario.
Architect: Ted Sievenpiper.

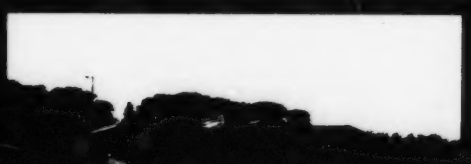
43. Courtesy of Duncaster Life Care Community, Connecticut, United States. Architects: Stecker LaBau Arneill McManus, Inc.
Photo: Maris/Semel.

49. Courtesy of Westminster Court, Mississauga, Ontario.
Architects: V.W. Kuchar and Associates.

50. Architects: Davidson/Yuen, British Columbia.

Société canadienne d'hypothèques et de logement
Canada Mortgage and Housing Corporation

Un CHOIX de logements pour les Canadiens âgés



LNH 6009

Canada

Un CHOIX de logements pour les Canadiens âgés

SCHL Question habitation, comptez sur nous

1

Table des matières

Introduction v
Une population qui vieillit v
Raison d'être de la brochure v

1. *Choisir de ne pas bouger* 1

2. *Choisir de déménager* 5

3. *Les possibilités de logement moins familières* 9
   La cohabitation 10
   Le pavillon-jardin 11
   L'appartement accessoire 12
   L'habitation polyvalente 12
   L'habitation bifamiliale 13
   Le logement-foyer 13
   L'habitation de type Abbeyfield 14
   Le logement protégé 14
   Le village-retraite 16
   Les maisons mobiles groupées en collectivités de retraités 16
   La communauté fournissant des soins à vie 17

4. *Les nouveaux modes d'achat et d'utilisation de l'avoir propre foncier* 19
   La transformation de l'avoir foncier
   Les modes d'acquisition spéciaux

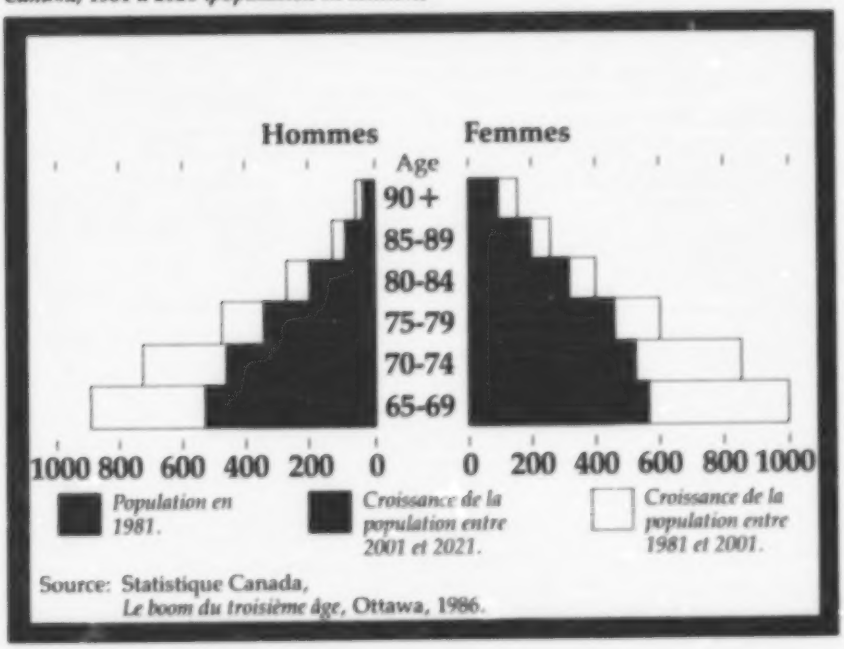
5. *Les services de soutien* 21

6. *L'aide au logement* 23

7. *Les travaux de recherche de la SCHL* 25

Remerciements 26

Pyramides de la population de 65 ans et plus, Canada, 1981 à 2021 (population en milliers)



Source: Statistique Canada, *Le boom du troisième âge*, Ottawa, 1986.

Note: De 1981 à l'an 2001, on voit que le groupe des 75 à 79 ans a doublé et que ce sont les femmes qui sont nettement plus nombreuses que les hommes dans les groupes d'âge supérieurs.

Introduction

De plus en plus de Canadiens peuvent espérer vivre longtemps et en bonne santé après avoir pris leur retraite, avec la possibilité d'adopter le mode de vie qui leur convient et de consacrer leur temps à toutes sortes d'occupations. Toutefois, pour profiter de ces années, le choix de sa demeure et de l'endroit où elle se trouve ainsi que l'accès aux installations et aux services appropriés sont d'une importance capitale.

Les Canadiens âgés d'aujourd'hui diffèrent les uns des autres à bien des égards: le milieu socioculturel, les intérêts, l'état de santé, le revenu, la richesse. Leurs besoins et leurs préférences changent également, à mesure que progresse leur vie de retraité. On peut donc s'attendre à ce que les personnes âgées demandent une variété sans cesse plus grande de logements et de services. Selon toute probabilité, elles chercheront de préférence des solutions qui leur permettent de vivre le plus longtemps possible indépendantes et financièrement autonomes. Et il est possible de leur en proposer un grand nombre, si l'État et l'industrie sont bien informés des besoins et prêts à prendre les mesures nécessaires.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) s'efforce actuellement, en collaboration avec d'autres organismes publics et le secteur privé, d'acquérir une meilleure connaissance des marchés futurs de l'habitation, d'étudier de nouvelles possibilités prometteuses en matière de logement et de déterminer quelles mesures prendre pour qu'elles puissent être offertes au plus grand nombre possible de Canadiens âgés.

Une population qui vieillit

Aujourd'hui, un peu plus de 10 p. 100 des Canadiens ont atteint 65 ans, et ce pourcentage passera à 13 p. 100 à la fin du siècle. Quand toute la génération de l'après-guerre sera venue grossir les rangs des retraités, vers 2031, près d'un Canadien sur quatre aura franchi le cap des 65 ans.

Ces extrapolations se fondent sur les espérances de vie actuelles qui sont, approximativement, de 79 ans pour les femmes et de 72 ans pour les hommes.

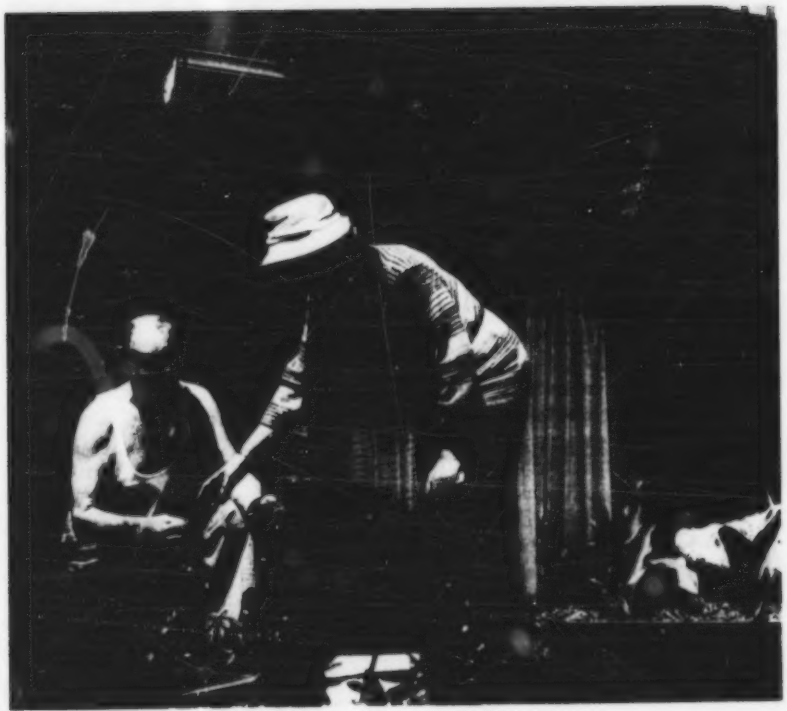
Les tendances récentes indiquent que la longévité des deux sexes pourrait s'allonger encore, mais que l'écart qui les sépare demeurera inchangé ou même, diminuera. Si la durée de vie gagne deux ans, ce qui est peut-être une hypothèse trop prudente, le nombre des femmes et des hommes âgés dépassera d'environ 15 et 30 p. 100, respectivement, les estimations actuelles.

L'avenir apportera sans doute bien des changements à la situation pécuniaire et aux traits distinctifs des Canadiens âgés, changements qui influeront sur le choix d'un logement. Plus nombreux seront ceux qui jouiront de la sécurité matérielle que procurent un régime de retraite indexé, des placements exonérés d'impôt (un REER, par exemple) et un avoir foncier. Le fait de reconnaître de plus en plus l'utilité de l'exercice physique et d'une alimentation saine va contribuer à garder les vieillards actifs et en bonne santé jusqu'à un âge plus avancé. Il se peut en outre que les gens se mettent davantage à planifier leur retraite et cherchent, pour ces années, des activités et des styles de vie nouveaux.

Raison d'être de la brochure

Le but premier de la présente brochure est de mieux faire connaître au public le large éventail des possibilités de logement qui s'offrent, ou pourraient s'offrir, aux Canadiens âgés. Nous laisserons de côté les centres d'hébergement et autres établissements médicaux. Nous espérons que les renseignements donnés dans cette brochure, de même que les informations plus détaillées que produiront les projets de recherche en cours (voir section 7), aideront les lecteurs à choisir la solution qui leur convient le mieux.

Parmi les possibilités de logement exposées dans ces pages, de nombreuses sont encore peu répandues au Canada, et il peut même être nécessaire de modifier les règlements en vigueur avant que certaines d'entre elles puissent être mises en pratique. Cette brochure peut aussi contribuer à susciter un débat sur les solutions qu'elle expose, débat qui permettra de déterminer lesquelles intéressent particulièrement les consommateurs et poussera les organismes de réglementation et l'industrie à prendre des mesures pour les rendre réalisables.



2

1. Choisir de ne pas bouger

La plupart des Canadiens âgés préfèrent demeurer dans le logement qu'ils occupent le plus longtemps possible. D'habitude, ils ne se résolvent à déménager que lorsqu'il se produit un changement notable dans leurs besoins ou leur situation. Même là, la plupart souhaitent ne pas quitter le quartier qui leur est familier. Les propriétaires qui décident de ne pas bouger ont quand même le choix entre bien des possibilités, dont nous allons donner un aperçu dans la présente section. Nous fournirons d'autres informations, dans les sections 3 à 5, sur celles qui sont moins familières et que nous indiquons ici en **caractères gras.**

Nombreux sont les propriétaires âgés qui ont fini de rembourser leur emprunt hypothécaire et possèdent un gros avoir propre foncier; pour la plupart d'entre eux, leur maison est leur plus grand bien. Au cours des dernières années, plusieurs **régimes de transformation de l'avoir propre foncier** ont vu le jour. Ces régimes, comme leur nom l'indique, rendent possible la conversion d'une partie de l'avoir foncier en revenu supplémentaire. Vu leur diversité et leur complexité, les personnes qui songent à y recourir feraient bien de demander l'avis d'experts sur leurs aspects juridiques et financiers avant de signer quoi que ce soit.

3

4

5

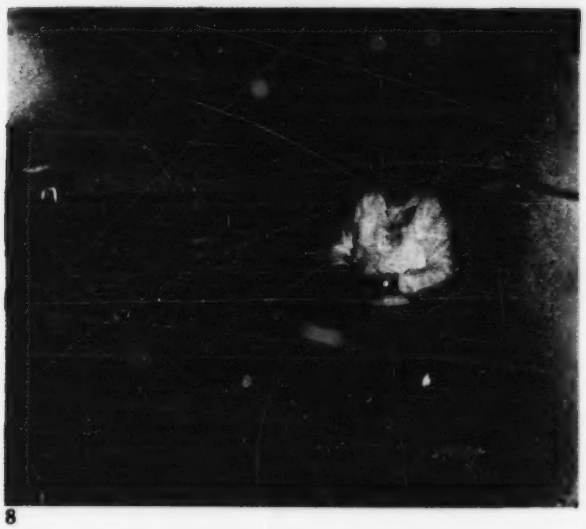
6

La **cohabitation,** si elle ne plaît pas à tous les propriétaires, n'en procure pas moins à nombre d'entre eux, en plus d'un revenu supplémentaire, la compagnie d'une autre personne et le sentiment d'être plus en sécurité. On peut partager son logement avec une autre personne âgée ou avec des personnes plus jeunes, un étudiant ou une famille monoparentale, par exemple. Dans certains cas, l'accord de cohabitation prévoit la fourniture de services en échange d'une réduction du loyer.

Les personnes âgées qui sont prêtes à faire des transformations dans leur maison peuvent y aménager un **appartement accessoire** qu'elles pourront louer pour augmenter leur revenu. Comme la cohabitation, cette solution assure à la personne âgée sécurité et compagnie, tout en préservant mieux la vie privée puisque les logements sont autonomes.

Une solution qui pourrait être plus largement adoptée à l'avenir par les propriétaires âgés est l'installation sur leur terrain, pour leur propre usage, d'une petite habitation transportable, appelée **logement volant ou pavillon-jardin,** qui leur permettrait de mettre leur maison à la disposition de proches parents ou d'amis. Ils auraient ainsi la possibilité de ne pas quitter le quartier auquel ils sont attachés avec, en plus, l'avantage de ne pas avoir à chercher une famille qui veuille bien les accueillir et installer un logement volant sur son terrain.

7

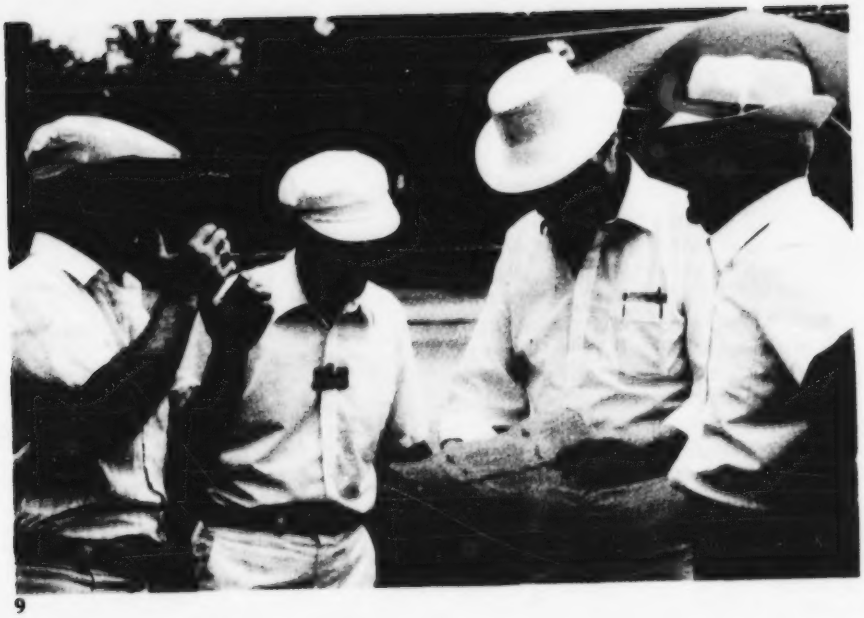


8

Certaines personnes âgées finissent par souffrir d'infirmités qui leur rendent difficile d'habiter leur maison. Il peut être possible de faire des changements dans ces habitations pour que leur propriétaire continue d'y mener une vie autonome (barres d'appui dans la salle de bain, cuisine spéciale, adaptations pour les fauteuils roulants, par exemple). Une aide financière est à la disposition des personnes qui remplissent les conditions (voir section 6).

Des organismes publics, sans but lucratif et privés offrent maintenant une variété de **systèmes d'intervention d'urgence** aux personnes âgées qui veulent continuer d'habiter seules leur maison tout en ayant l'assurance de pouvoir obtenir rapidement du secours en cas de besoin.

Les personnes âgées peuvent maintenant compter sur toutes sortes de services qui les aident à vivre de manière autonome: repas, soins d'hygiène personnelle, soins de santé, auxiliaires familiales, transports spéciaux, consultation, entretien ménager, service de contact téléphonique et visites à domicile. Nous reviendrons plus en détail sur ces services à la section 5.



9

2. Choisir de déménager

De nouvelles possibilités s'offrant à eux, plus de Canadiens âgés décideront peut-être de quitter leur maison, non parce qu'ils y sont obligés, mais pour changer de style de vie ou s'installer dans un logement qui convient mieux à leurs besoins et à leurs moyens. Dans certains pays occidentaux, les États-Unis, le Royaume-Uni et l'Australie notamment, les habitations pour retraités sont devenues l'un des secteurs du marché résidentiel privé qui croît le plus rapidement. Les préférences et les besoins exprimés par la population âgée y suscitent des solutions diverses, qui donnent naissance à de nombreuses variantes. Les Canadiens âgés commencent à exiger la même panoplie de possibilités, à mesure qu'ils sont mieux informés et se soucient davantage de planifier leur retraite. Le secteur privé, les organismes sans but lucratif et les coopératives répondent bien à ces nouvelles exigences et proposent de nombreuses idées novatrices, dont quelques-unes sont illustrées dans la présente brochure.

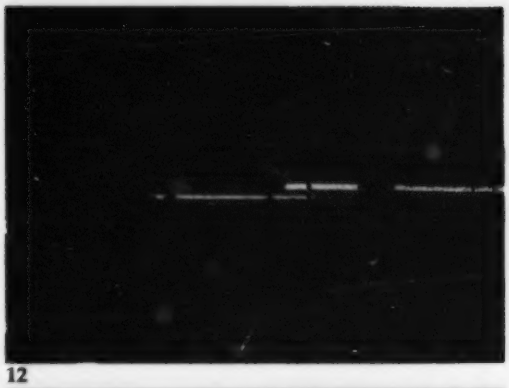
Les raisons de déménager sont nombreuses. Par exemple, les soins que requiert la maison qu'occupe une personne âgée peuvent être trop chers ou trop exigeants pour elle; la maison peut ne plus convenir à ses besoins physiques, être mal située par rapport à ses nouvelles activités ou aux nouveaux services dont elle a besoin, se trouver trop loin de sa famille et de ses amis. Lorsqu'elle décide de déménager, une personne âgée doit prendre en considération ses préférences et ses besoins tant actuels que futurs, surtout si elle a l'intention de s'installer pour longtemps dans son nouveau logement. L'existence de services spéciaux dans une collectivitée peut être cruciale pour déterminer si une personne âgée de santé fragile peut vivre de façon autonome, avec ou sans l'assistance de ses parents ou de ses amis.

10. Un village-retraite à Victoria, en Australie.

11. Crittles Court, Wadhurst, Royaume-Uni

10

11



12

13

14

12. Circle Drive Place, Saskatoon, Saskatchewan.

13. Colony House est un ensemble résidentiel destiné aux personnes âgées, au centre-ville de Hyannis, Massachusetts, aux États-Unis.

14. Gulfview Court, un ensemble de copropriétés pour les personnes âgées à Vancouver, Colombie-Britannique.

La présente section donne un aperçu des possibilités offertes aux Canadiens âgés qui décident de quitter leur maison. Celles qui ne sont pas encore très répandues dans notre pays sont indiquées en **caractères gras** et sont exposées plus en détail dans les sections 3 à 5.

Bien des personnes âgées peuvent trouver satisfaction à leurs besoins et à leurs désirs nouveaux simplement en achetant ou en louant une maison ou un appartement plus petit et plus commode. Elles doivent toutefois considérer attentivement toutes les dépenses qu'entraîne un déménagement et, si elles louent un logement, s'assurer que l'immeuble est bien géré et entretenu et qu'aucune restriction n'est gênante (animaux interdits, par exemple). Mais ces possibilités sont déjà bien connues des Canadiens et il n'est pas nécessaire d'en dire plus long ici.

Les personnes âgées qui désirent vivre près de parents ou d'amis, dans des conditions qui facilitent le soutien mutuel, pourraient, à l'avenir, avoir la possibilité de choisir entre le **pavillon-jardin, l'appartement accessoire, le logement polyvalent et l'habitation bifamiliale.** Les organismes gouvernementaux cherchent actuellement des solutions aux problèmes de zonage et à d'autres difficultés qui entravent l'implantation de ces formes d'habitation. Notons que les duplex et les triplex peuvent aussi permettre aux personnes âgées de vivre près de parents ou d'amis.

La **cohabitation** et le **logement-foyer** sont aussi une solution pour les personnes âgées qui désirent de la compagnie et une possibilité de soutien mutuel. Le logement-foyer diffère de la cohabitation en ce qu'il regroupe, d'ordinaire, plus de personnes dans de grandes maisons transformées à cette fin ou dans des habitations spécialement construites dans ce but. Chaque personne a ses propres appartements bien qu'elle partage aves les autres des installations et les principaux repas. Dans le type de logement-foyer **Abbeyfield**, une aide-ménagère résidante s'occupe de la bonne marche quotidienne du foyer.

Bien des personnes âgées préfèrent vivre dans un milieu de retraités, où elles peuvent jouir de la compagnie de leurs pairs, sans cesser toutefois d'habiter un logement autonome. Pour répondre à

leurs besoins et à leur désir, une grande variété **d'habitations pour retraités** a vu le jour en Amérique du Nord, en Europe et en Australie, allant du petit immeuble d'appartements jusqu'à l'aménagement d'un lotissement entier ou d'une petite ville. Les habitations peuvent être de petites maisons, des appartements ou des maisons mobiles et nombre d'ensembles ont des installations récréatives et des locaux pour les activités sociales.

Le genre et le niveau des services qu'on trouve dans les habitations pour retraités varient considérablement. Si la plupart ont un système d'alerte, la présence d'autres services (auxiliaire familiale, repas, soins d'hygiène personnelle et transport) dépend des endroits. Il est donc important de vérifier si l'habitation est dotée des services dont on a besoin ou si ces derniers sont offerts, dans le voisinage, par des organismes publics, sans but lucratif ou privés.

Certaines collectivités de retraités offrent une panoplie complète de soins dans un cadre qui est plus près de l'habitation que de l'établissement médical. Les **communautés fournissant des soins à vie** qui se sont créées aux É.-U. offrent aux personnes âgées des logements allant de l'habitation individuelle à des ensembles dotés des services d'infirmières diplômées, avec plusieurs degrés de services de soutien entre ces deux extrêmes.

Les Canadiens âgés dont le revenu est faible ou modeste peuvent remplir les conditions exigées pour vivre dans des habitations subventionnées gérées par des organismes de logement coopératif, sans but lucratif ou public (voir section 6).

Ceux qui n'ont pas droit à ces logements subventionnés auront peut-être bientôt des occasions plus nombreuses d'acheter un **bail viager** ou un **bail avec participation,** solutions de rechange aux modalités courantes d'achat et de location de logements. Ces deux types de bail visent à rendre plus abordables les habitations pour retraités (voir section 4).

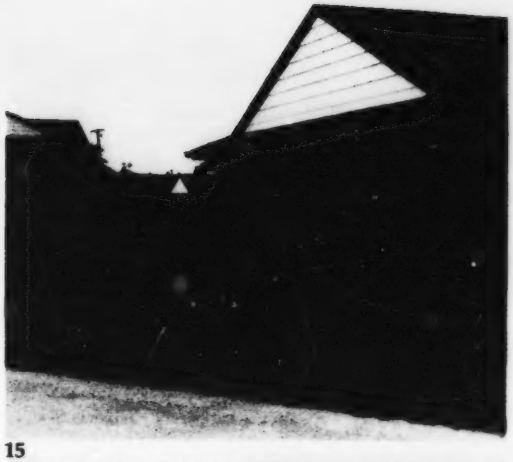
L'habitation coopérative offre des avantages comme la sécurité d'occupation, ainsi que le contrôle et la gestion de l'ensemble par ses occupants. En plus des logements locatifs habituels, on voit maintenant apparaître des habitations coopératives financées par les coopérants.

15. Nithview Seniors' Village, New Hamburg, Ontario.

16. Sterling Place, maison de retraite d'Ottawa, Ontario.

17. Normanna, foyer de personnes âgées à Burnaby, Colombie-Britannique.

18. The Cedars, une coopérative d'habitation pour personnes âgées appartenant à ses membres, Surrey, Colombie-Britannique.



15

16

17

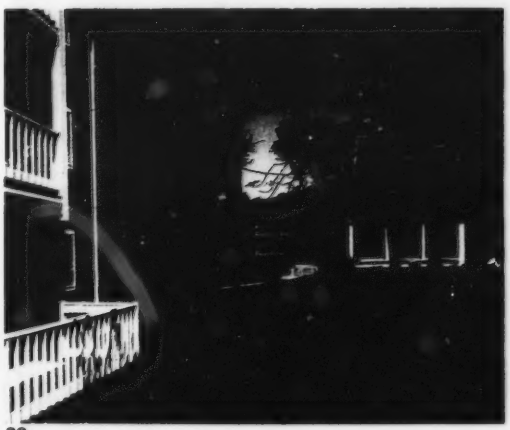
18

19

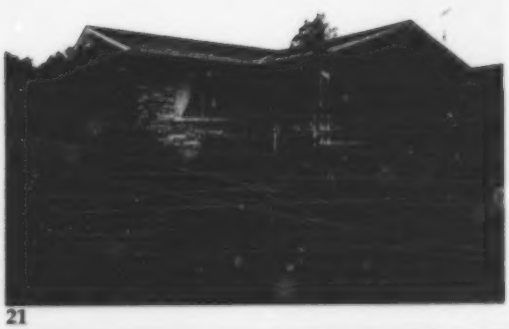
3. Les possibilités de logement moins familières

Les illustrations de la brochure montrent quelques-unes des nombreuses formes d'habitations pour personnes âgées qui ont vu le jour au Canada et à l'étranger. Cette diversité touche également les services fournis avec ces habitations, les statuts d'occupation et les modalités d'achat. La plupart des formes d'habitations que nous allons décrire commencent à s'implanter au Canada, mais ne sont pas encore très répandues. Il importe de garder à l'esprit qu'il existe d'importantes différences entre les ensembles appartenant à la même catégorie.

20. The Village at Fawcett's Pond, Hyannis, Massachusetts, États-Unis.



20



21

22

21. Bien des maisons ordinaires se prêtent à la cohabitation.

22. Deux générations ensemble.

La cohabitation

La cohabitation gagne en popularité et divers organismes publics et sans but lucratif se chargent de trouver des candidats qui conviennent. Quelqu'un accueille dans sa maison une personne qui désire partager son logement, c'est ce en quoi consiste la cohabitation. À la personne âgée qui veut continuer de vivre dans sa maison, la cohabitation procure, à la fois, de la compagnie et un revenu supplémentaire, à quoi s'ajoutent, dans certains cas, le sentiment d'une plus grande sécurité et de l'aide pour l'entretien ménager. Pour les retraités en quête d'un logement, ce peut être une solution satisfaisante et économique. Deux personnes âgées peuvent cohabiter, mais on voit aussi des personnes âgées partager leur logement avec un étudiant ou une famille monoparentale. Bien des accords de cohabitation prévoient que la personne qui vient s'installer dans la maison acquittera une partie de son loyer en rendant certains services, comme faire la cuisine, le ménage ou entretenir le jardin.

Les organismes qui s'occupent de trouver des candidats convenables veillent de leur mieux à ce que les deux parties prennent connaissance des habitudes, passe-temps et façons de penser qui pourraient les empêcher de bien s'entendre. Ils leur expliquent aussi quels sont les avantages et les éventuels inconvénients que comporte la cohabitation.

Les personnes que la cohabitation intéresse doivent savoir que les règlements de zonage de certaines collectivités restreignent parfois les arrangements de vie commune que peuvent conclure des personnes sans lien de parenté. Les organismes parrains peuvent fournir des informations sur ces restrictions et nombre d'entre eux multiplient leurs efforts pour abattre ces barrières.

Le pavillon-jardin (ou logement volant)

Le pavillon-jardin est une petite habitation autonome, habituellement installée sur le terrain de la maison qu'habitent de proches parents. Les propriétaires âgés peuvent aussi faire installer un pavillon, pour leur propre usage, près de leur maison et mettre celle-ci à la disposition de parents ou d'amis. Ces pavillons permettent aux personnes âgées de vivre près d'une famille d'accueil tout en préservant leur autonomie et leur vie privée. La plupart d'entre eux ont une chambre à coucher, une salle de séjour, une cuisine et une salle de bain et sont dotés d'un espace de rangement, d'une buanderie et de toutes les commodités domestiques habituelles. Ce ne sont pas des ajouts permanents et ils sont conçus de manière à pouvoir être transportés facilement. Ils sont d'ordinaire préfabriqués et on peut les monter rapidement sur le terrain, sans causer de grands bouleversements.

Il est plus facile d'installer un pavillon-jardin sur les grands terrains qu'on trouve à la campagne, ce qui ne veut pas dire qu'ils ne conviennent qu'aux régions rurales. En fait, ce sont les centres urbains qui constituent leur plus grand débouché. Bien entendu, tous les terrains ne s'y prêtent pas, puisque bon nombre sont trop petits ou déjà occupés par d'autres installations (une piscine, par exemple).

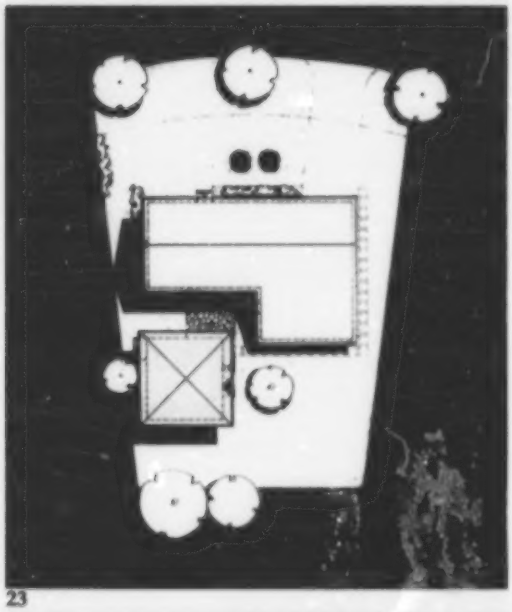
À l'heure actuelle, rares sont les municipalités qui autorisent l'installation d'un pavillon-jardin sur un terrain déjà bâti. Il peut être possible, dans certaines régions rurales, d'obtenir un permis d'occupation temporaire à cette fin, mais ce n'est pas courant. La majorité des Canadiens devra attendre qu'une réglementation satisfaisante ait été mise au point et adoptée par les municipalités avant de pouvoir recourir à cette forme d'habitation. Nous reviendrons sur ce point à la section 7.

Logement transportable pour personnes âgées (pavillon-jardin): initiative de démonstration de l'Ontario.

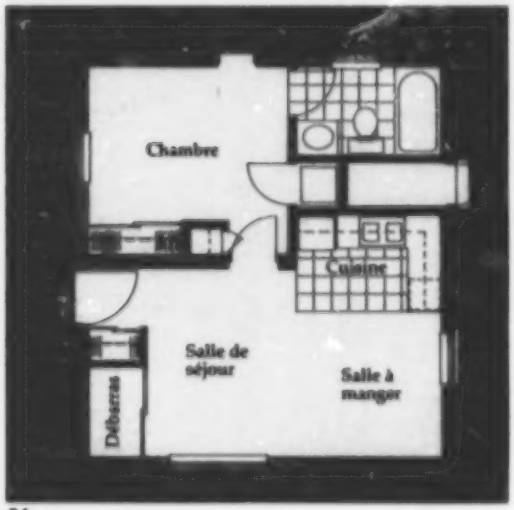
23. Plan d'ensemble.

24. Plan d'un pavillon pour une personne.

25. Vue du pavillon, de la maison familiale.



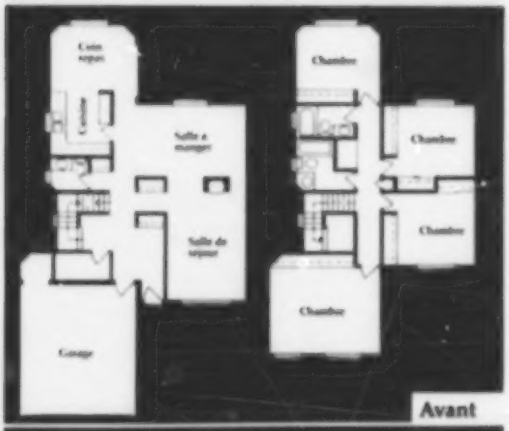
23

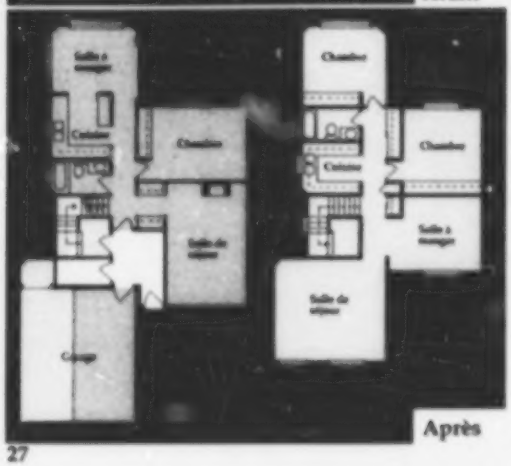


24

25

26





27

26. Il est possible d'aménager un appartement accessoire dans nombre de maisons ordinaires.

27. Voici un exemple d'habitation polyvalente montrant comment une maison de quatre chambres peut être transformée en deux appartements. Chacun des appartements est indiqué par une couleur différente.

L'appartement accessoire

L'appartement accessoire est une petite habitation autonome, aménagée dans une maison existante ou intégrée à une maison neuve. S'il y a de la place dans sa maison et que le plan de cette dernière le permette, un propriétaire âgé peut choisir ce moyen de se procurer un revenu supplémentaire. Il y gagnera aussi un compagnon ou une compagne et le sentiment d'une plus grande sécurité. Dans certains cas, une famille peut vouloir aménager un appartement accessoire dans sa maison pour loger un vieux parent. Cet appartement étant autonome, la vie privée tant de la famille que de la personne âgée se trouve dans une certaine mesure préservée.

Parce qu'elles craignent que les appartements accessoires changent l'aspect des quartiers, augmentent la circulation ou créent des problèmes de stationnement, les autorités municipales en interdisent souvent l'aménagement dans leur règlement de zonage. Leurs craintes sont légitimes, mais on cherche actuellement des solutions et il se pourrait que celles-ci parviennent à faire accepter plus largement cette forme d'habitation.

L'habitation polyvalente

Possibilité nouvelle, l'habitation polyvalente serait conçue et construite de manière à permettre l'aménagement ultérieur d'un appartement accessoire, temporaire ou permanent. Les ménages pourraient ainsi adapter leur maison aux diverses phases de leur vie. Par exemple, une famille pourrait occuper toute sa maison lorsque la présence des enfants exige beaucoup d'espace, puis se servir de l'appartement accessoire si elle a besoin d'un revenu supplémentaire ou pour loger un vieux parent. Ici encore, il y aurait lieu de modifier les règlements de zonage pour qu'ils permettent la construction de ces habitations polyvalentes.

28

L'habitation bifamiliale

Les habitations bifamiliales sont formées de deux logements, l'un occupé par une famille, l'autre consistant en un petit appartement autonome, construit au niveau du sol et habituellement destiné à être occupé par un parent ou un ami de la famille voisine. À la différence de l'appartement accessoire, le logement secondaire d'une habitation bifamiliale donne directement sur la rue et a une adresse propre. Cette forme de logement est nouvelle et aucun n'a encore été construit au Canada.

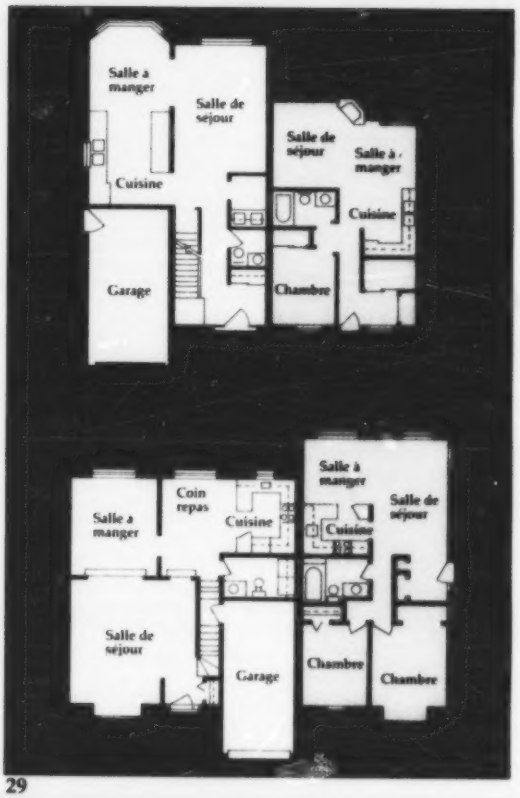
Le logement-foyer

Le logement-foyer offre aux personnes âgées la possibilité de vivre quotidiennement avec d'autres personnes, tout en sauvegardant leur indépendance. Les occupants ont leurs propres appartements, qui comprennent d'ordinaire une cuisine, de sorte que la personne âgée peut se préparer des repas légers, même si elle doit prendre ses repas principaux dans la salle à manger commune. Cette forme de logement peut être offerte dans de grandes maisons transformées à cette fin ou dans des habitations neuves construites dans ce but. Ce sont habituellement des organismes publics ou sans but lucratif qui possèdent et gèrent les logements-foyers. Les locataires se chargent souvent de certaines tâches d'entretien et de gestion pour aider le personnel.

28. Cette habitation bifamiliale a été conçue pour un projet de Roland Pillendière à Montréal.

29. Plans d'habitations bifamiliales avec entrés à l'avant et sur le côté.

30. La Captain Clarence Eldridge House de Hyannis au Massachusets (É.-U.) est un logement-foyer idéal.



29

30

31

32

33

31, 32. Une habitation de type Abbeyfield à Sidney, en Colombie-Britannique.

33. Un exemple d'habitation de type Abbeyfield à Londres, Royaume-Uni.

L'habitation de type Abbeyfield

Les habitations de type Abbeyfield gagnent en popularité et plusieurs voient actuellement le jour au Canada. Il s'agit d'ordinaire d'une grande maison logeant de sept à dix personnes, chacune dans ses propres appartements. En Grande-Bretagne, où ce type d'habitation a pris naissance, les locataires disposent habituellement d'un séjour-chambre à coucher privé, mais au Canada on préfère les petits appartements autonomes. Les occupants prennent les deux principaux repas de la journée dans une salle à manger commune. Une aide-ménagère résidante s'occupe de la marche quotidienne de la maison, des courses et des repas, qu'elle prépare et sert. C'est un comité de direction bénévole qui possède et gère l'habitation.

Le logement protégé

Le logement protégé est la forme d'habitation pour retraités la plus populaire en Grande-Bretagne. Il consiste en ensembles de 20 à 50 habitations, constitués d'appartements bâtis à cette fin ou de groupes de petites maisons à un niveau. Les habitations sont toutes munies d'un système d'alerte. De plus, un responsable (qu'on appelle de différents noms: gardien, concierge, permanent) habite

34

35

36

Exemples de logements protégés au Royaume-Uni.

34. Barnfield Court, Birmingham.

35. Festival Court, Liverpool.

36. Church Lane, Alnwick.

l'ensemble et est à la disposition des occupants quand ils ont besoin d'aide. On trouve dans certains ensembles des salles de réunion et des chambres pour accueillir les visiteurs et, souvent aussi, des services de soins limités, comme les repas.

Le logement protégé a été créé par des organismes de logement public, mais il constitue maintenant, en Grande-Bretagne, le segment du marché privé de l'habitation qui croît le plus rapidement. Les acquéreurs ont souvent le choix entre acheter au comptant ou signer un bail viager ou avec participation (voir section 4). Ils paient en outre des frais mensuels, englobant les services et les dépenses d'exploitation, qui s'apparentent à nos charges de copropriété.

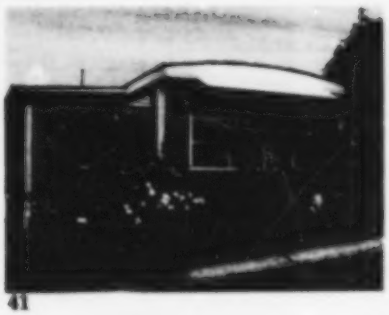
La plupart des personnes âgées qui emménagent dans un logement protégé espèrent ne pas avoir à le quitter. Mais l'expérience montre que certaines d'entre elles finissent par avoir besoin des soins supplémentaires qu'offrent les centres d'hébergement. Par conséquent, les Canadiens qui songent à louer à vie dans un ensemble assimilable à un logement protégé, doivent s'assurer que leur contrat prévoit l'éventualité qu'ils aient à déménager un jour.

37

38

39

40



41

37. The Cotswolds, un village-retraite financé par ses habitants à Sidney, en Australie.

38. Leisure Village West, une collectivité de retraités aux États-Unis.

39. St. Elizabeth Village, un village-retraite canadien à Hamilton, en Ontario.

40, 41. Exemples canadiens et américains de maisons mobiles groupées en collectivités de retraités.

Le village-retraite

En Australie, l'expression «village-retraite» désigne des ensembles qui comprennent d'ordinaire entre 100 et 200 habitations autonomes et diverses installations de loisirs. Tous les villages sont équipés de systèmes d'alerte et d'installations de soins limités, comme les repas, les soins d'hygiène personnelle et les transports. De nombreux parmi les plus gros offrent maintenant l'hébergement et des services de soins continus aux occupants qui ne peuvent plus mener une vie autonome. Le village St. Elizabeth à Hamilton, en Ontario, est un exemple canadien de village-retraite.

Les maisons mobiles groupées en collectivités de retraités

En Amérique du Nord, bien des personnes âgées choisissent d'habiter une maison mobile dans une collectivité de retraités bien organisée. Ces collectivités se trouvent souvent à la campagne, dans des endroits pleins de charme et de tranquillité, et peuvent offrir, en plus d'installations de loisirs et d'activités sociales, une variété de services. On trouve de grandes maisons mobiles à prix abordable et il en existe de nombreux modèles. Les personnes âgées qui s'installent dans ces collectivités préfèrent souvent les maisons mobiles double largeur ou les petites maisons modulaires aux maisons mobiles simple largeur, à cause de leur aspect et de la façon dont elles sont aménagées. Habituellement, la maison est achetée et placée sur un terrain loué. La sécurité d'occupation du terrain peut être un facteur important pour les personnes âgées. Si la collectivité se trouve dans un endroit éloigné, il faut s'assurer que les services indispensables sont disponibles.

La communauté fournissant des soins à vie

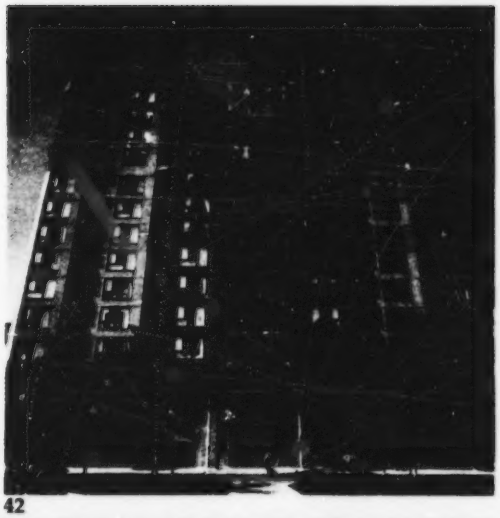
Les communautés fournissant des soins à vie ont particulièrement la faveur des Américains. Elles sont conçues de manière à permettre aux personnes âgées de vivre indépendantes le plus longtemps possible, tout en leur assurant un niveau croissant de services et de soins médicaux, à mesure qu'elles en ont besoin. L'élément soins médicaux de ces communautés peut ne pas avoir autant d'importance pour les Canadiens, qui bénéficient de l'assurance-maladie universelle. Ce qui peut les intéresser, toutefois, c'est la possibilité de ne pas avoir à déménager si l'un des conjoints ne peut plus mener une vie autonome et a besoin de services supplémentaires.

Les communautés fournissant des soins à vie comprennent d'habitude de 100 à 500 habitations, bien que certaines d'entre elles, dans le Sud des État-Unis, comptent plusieurs milliers d'occupants. La plupart des habitations sont autonomes (maisons ou appartements) et les communautés sont aménagées de manière à tirer le maximum de leur caractère résidentiel. Elles sont en majorité dotées d'installations de loisirs et de locaux pour les activités sociales.

Il existe différents modes de paiement pour le logement et les services que ces communautés fournissent à leurs occupants. La plupart font payer un droit d'entrée substantiel ainsi que des charges mensuelles. Étant donné qu'un contrat avec une communauté de ce genre peut représenter un engagement à vie, il importe de consulter un homme de loi avant de le signer. Il faut que soient bien claires les règles de la communauté en ce qui concerne les services, les transferts d'habitations, le remboursement des droits d'entrée et la part que les occupants prennent à la gestion.

42. Duncaster, une communauté fournissant des soins à vie à Broomfield, au Connecticut, États-Unis.

43. Holland Christian Homes, exemple canadien de communauté fournissant des soins à vie.



42

43

44

4. Les nouveaux modes d'achat et d'utilisation de l'avoir propre foncier

Tandis que l'évolution et la croissance de la demande suscitaient de nouveaux types d'habitation, apparaissait une variété de mécanismes financiers et de statuts d'occupation permettant aux personnes âgées de tirer un plus grand profit de leurs revenus et de leur avoir. Tels sont les régimes de transformation de l'avoir propre foncier, grâce auxquels les propriétaires âgés peuvent tirer un revenu de leur avoir propre tout en demeurant dans leur maison, et les modes d'acquisition spéciaux, comme la location viagère et le bail avec participation, qui abaissent le prix d'achat des logements pour retraités et les rendent ainsi plus abordables.

Ces possibilités sont offertes depuis peu aux Canadiens et, avant qu'elles ne se répandent plus largement, elles passeront sans doute par une phase supplémentaire d'étude et de mise au point. On cherche actuellement des moyens d'atténuer les risques que courent les investisseurs et les établissements de crédit et de procurer des garanties adéquates aux consommateurs. Quiconque songe à utiliser un de ces mécanismes financiers doit demander conseil à un expert bien au courant des avantages et des risques qu'ils comportent.

La transformation de l'avoir propre foncier

Il y a trois modes fondamentaux de transformation de l'avoir propre foncier, chacun ayant de nombreuses variantes.

Le premier, le **prêt hypothécaire «inversé»**, permet à un propriétaire d'emprunter de l'argent en échange d'une partie de son avoir propre foncier. Le prêt peut consister

- soit en une somme versée en une seule fois, avec laquelle le propriétaire achète une rente (qu'on appelle une rente hypothécaire),
- soit en versements mensuels (il s'agit alors d'un prêt à capital croissant).

Dans les deux cas, la maison sert de garantie et le prêt, avec l'intérêt couru, n'a pas à être remboursé avant une date déterminée. L'hypothèse sous-jacente est que, au bout du compte, la dette sera réglée par la vente de la maison, tout surplus revenant au propriétaire ou à sa succession.

La **cession-bail** est une deuxième manière de transformer l'avoir propre foncier: un investisseur achète la maison puis la loue à vie à son ancien propriétaire. Le vendeur touche habituellement un acompte et des versements mensuels. Le nouveau propriétaire prend toutes les dépenses à sa charge – taxes, assurance, réparations majeures – et s'entend avec l'ancien propriétaire sur le loyer à payer. La location viagère, dont nous allons parler ci-dessous, constituerait une variante intéressante de la cession-bail.

Le troisième mode de conversion de l'avoir propre foncier est le **prêt à remboursement différé.** Ce prêt est d'ordinaire consenti au propriétaire dans un but précis: moderniser ou rénover sa maison, par exemple. Le remboursement n'est habituellement exigé qu'à la mort du propriétaire ou lors de la vente de la maison. Le paiement des frais, comme les taxes foncières, pourrait aussi être différé et constituer alors un privilège sur la propriété.

Les modes d'acquisition spéciaux

La plupart des logements dont il a été question à la section 3 peuvent se louer ou s'acheter selon des modalités que les Canadiens connaissent bien. Les modes d'acquisition dont nous allons maintenant parler sont moins familiers mais peuvent convenir particulièrement bien aux personnes âgées.

En Grande-Bretagne, le **bail avec participation** est devenu un moyen populaire et relativement simple de réduire la somme qu'exige l'achat d'un logement pour retraités. Ce bail prévoit le règlement partiel du prix du logement (la moitié, par exemple) et le paiement du solde sous forme de loyer versé au promoteur ou à l'investisseur. Le bail accorde habituellement à l'occupant le droit d'acheter ultérieurement la totalité ou une partie de la fraction que détient encore le promoteur ou l'investisseur. Les acheteurs peuvent vendre leur part de la même manière que s'ils avaient acheté le logement au complet.

La **location viagère** est aussi un moyen de rendre plus abordables les habitations pour retraités. Les personnes âgées peuvent acheter un bail viager qui leur garantit l'occupation à vie d'un logement. L'habitation revient ensuite au promoteur ou à l'investisseur. Le prix du bail viager est fonction de l'espérance de vie moyenne pour un âge et un sexe donnés. Un homme dans la soixantaine avancée pourrait probablement acheter un bail viager pour à peu près la moitié du prix que lui coûterait le logement s'il le payait comptant. Une femme du même âge paierait plus cher le bail viager parce qu'elle a une plus longue espérance de vie.

Sous le régime de la location viagère la moins coûteuse, rien de la valeur de logement ne revient à la succession de l'acheteur, même s'il meurt le lendemain de la signature du contrat. Bien des personnes âgées hésiteraient à accepter une telle condition. Aussi a-t-on mis au point des baux viagers qui permettent la participation de l'acheteur à la plus-valeur de son avoir propre et prévoient que sa succession touchera une part de la valeur de la propriété. Évidemment, l'acheteur doit être prêt à y mettre le prix: plus il voudra d'avantages, plus le bail viager lui coûtera cher.

Lorsqu'une personne âgée loue à vie un logement dans un ensemble ne fournissant pas toute la panoplie des soins qui lui seront éventuellement nécessaires, elle doit s'assurer que le contrat énonce explicitement les redressements financiers ou autres dispositions prévues pour le cas où elle devrait quitter son logement, par exemple pour entrer dans un centre d'hébergement.

5. Les services de soutien

L'existence de certains types de services dans une collectivité peut peser beaucoup dans le choix qu'une personne âgée fait d'un logement, particulièrement si elle ne peut compter sur des parents ou des amis et veut continuer d'habiter sa maison. Même celles qui ont des parents ou des amis trouvent souvent très utile de disposer de services professionnels comme des soins médicaux ou d'hygiène personnelle. La présence de services de soutien permet parfois à une personne âgée d'habiter un pavillon-jardin ou un appartement accessoire, plutôt que d'aller vivre dans un centre d'hébergement.

Le désir des personnes âgées de vivre indépendantes le plus longtemps possible est de plus en plus reconnu et des organismes, tant gouvernementaux que bénévoles, fournissent, en nombre croissant, des services qui les aident à réaliser ce voeu. La gamme de ces services varie beaucoup selon les régions du pays et selon qu'on se trouve à la ville ou à la campagne. On peut obtenir des renseignements à leur sujet en s'adressant aux organisations de personnes âgées, aux centres provinciaux et municipaux de services sociaux et de services de santé et aux organisations bénévoles, comme celles qui sont parrainées par des Églises.

Voici un aperçu des principaux genres de services disponibles.

Les **repas** peuvent être livrés à domicile, par un service de livraison de repas, ou pris à la société de secours mutuel locale, grâce à un service de ramassage-repas.

Des **systèmes d'intervention d'urgence** peuvent relier les personnes âgées vivant dans leur maison à un poste de contrôle central, ou encore à des parents ou à des amis, capables de leur venir en aide en cas d'urgence. L'occupant a la possibilité d'appeler au secours (en pesant sur un bouton, par exemple) ou,

45. Le service de repas à domicile livre des repas tout prêts.

45

46

47

46, 47. Un troisième âge encore bien vivant.

dans certains cas, le système détecte lui-même que la personne peut avoir besoin d'aide (il est sensible à une absence d'activité, par exemple).

Un **service spécial de transport,** à horaire fixe, peut amener les personnes âgées faire des emplettes, prendre part à des activités ou recevoir des services, ou encore déposer des personnes infirmes ou de santé fragile à l'endroit où elles doivent se rendre pour un rendez-vous ou une occasion spéciale, et les en ramener.

Des **soins à domicile** peuvent être fournis aux personnes qui ont besoin de soins de santé ou d'hygiène personnelle. Il est aussi possible d'avoir des infirmières qui rendent visite aux personnes malades pour contrôler leur état de santé et leur donner des conseils, sur la prise des médicaments, par exemple.

Des **auxiliaires familiales** peuvent aider pour l'hygiène personnelle, le ménage, les courses, la préparation des repas et les travaux d'entretien. Dans certains cas, leurs services sont combinés sur mesure pour répondre aux besoins de personnes souffrant d'infirmités particulières.

Des programmes **d'activités récréatives et sociales** destinés aux personnes âgées offrent, en plus du conditionnement physique, l'occasion de participer à toutes sortes d'activités.

Des services de **consultation et d'information** renseignent les personnes âgées sur l'ensemble des programmes, activités et services à leur disposition.

Nous avons donné plus haut, dans cette brochure, des renseignements sur les services qu'on peut trouver dans certains types d'habitation comme les logements-foyers, les logements protégés et les communautés fournissant des soins à vie. Les personnes âgées doivent s'assurer que les services nécessaires qui ne sont pas fournis avec le logement qu'elles choisissent, sont disponibles dans la collectivité ou offerts par des organisations bénévoles. Elles doivent aussi songer aux changements que connaîtront leurs besoins pendant la période où elles comptent habiter ce logement.

6. L'aide au logement

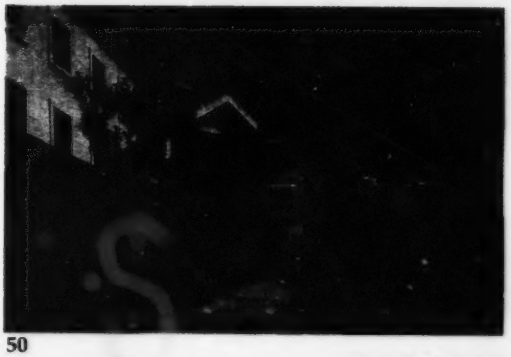
Au cours des années, les autorités fédérales et provinciales ont eu recours à une variété de programmes pour assurer aux personnes âgées des logements dont le loyer soit proportionné à leur revenu. Le parc des logements subventionnés comprend le logement public, le logement sans but lucratif et certains logements dans des coopératives d'habitation. Il existe aussi des allocations-logements qui aident les personnes âgées à louer une habitation du secteur privé ou dans une coopérative.

Les gouvernements fédéral et provinciaux offrent en outre aux personnes à faible revenu une aide financière pour réparer leur maison. Grâce à cette aide, les personnes âgées peuvent faire dans leur maison des changements qui leur permettent d'y vivre indépendantes plus facilement. On leur accorde un prêt dont une partie peut n'être pas remboursée, selon le revenu du ménage et la durée d'occupation.

On peut obtenir des renseignements sur les programmes de logement et de rénovation en s'adressant aux succursales de la SCHL et aux offices provinciaux de logement. Les offices municipaux de logement, les organisations de logement sans but lucratif et coopératif peuvent aussi fournir des informations sur les habitations subventionnées.

48

49



50

51

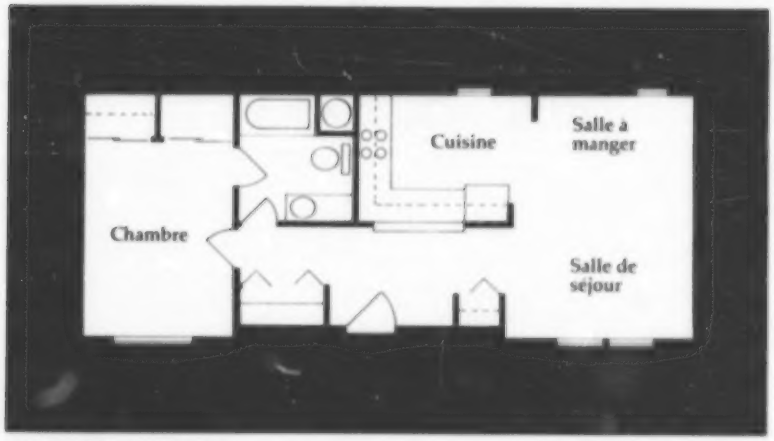
Exemples de logements sans but lucratif pour les personnes âgées.

48. La résidence Saint-Flavien en milieu rural québécois.

49. Westminster Court, Mississauga, Ontario.

50. Little Mountain Place, Vancouver, Colombie-Britannique.

51. Kinsmen House, un ensemble pour personnes âgées dans le centre-ville de Moncton au Nouveau-Brunswick.



52. Pavillon-jardin de démonstration à Saskatoon, en Saskatchewan.

7. Les travaux de recherche de la SCHL

La SCHL a entrepris des travaux d'étude pour aider à diversifier les possibilités de logement offertes aux Canadiens âgés en faisant mieux connaître aux consommateurs, à l'industrie et aux pouvoirs publics les nouvelles solutions en ce domaine et les mesures à prendre pour en faciliter l'adoption, partout au Canada. Voici un bref aperçu de ces travaux de recherche.

Les possibilités de logement offertes aux Canadiens âgés
Cette étude a pour but de rassembler des informations détaillées sur l'éventail des possibilités de logement dont jouissent ou pourraient jouir les Canadiens âgés. Elle puisera dans l'expérience récente de l'Amérique du Nord, de l'Europe occidentale et de l'Australie, et s'intéressera à divers types de logement, statuts d'occupation et modes de financement, ainsi qu'à la relation entre services de soutien et habitation. Les informations seront présentées d'une manière qui aidera le lecteur à comparer les diverses possibilités et à tirer ses propres conclusions.

Groupe d'étude sur la location viagère
Un groupe d'étude de la SCHL cherche comment répandre largement au Canada la location viagère et le bail avec participation, qui sont des moyens de rendre plus abordables les habitations pour retraités dont le coût est assumé par leurs occupants. Divers modèles ont été mis au point et on consulte actuellement les groupements de consommateurs, les milieux financiers et les promoteurs immobiliers. On est en outre en train d'évaluer des marchés potentiels et de chercher des moyens d'assurer la protection du consommateur.

Systèmes d'intervention d'urgence
Cette étude déterminera quels sont les moyens les plus efficaces, en cas d'urgence, de porter secours aux personnes âgées vivant dans leur maison.

Projet-témoin de pavillon-jardin
Ce projet, en voie de réalisation avec la coopération de huit sociétés d'habitation provinciales et du secteur du logement préfabriqué, donnera l'occasion aux Canadiens de visiter des pavillons-jardin modèles dans 25 villes du pays. On veut savoir si ce genre d'habitation a des chances de plaire aux Canadiens. Le projet-témoin sera suivi d'une enquête visant à déterminer les marchés possibles et les facteurs qui feraient accepter plus facilement le pavillon-jardin. On examinera en outre les aspects sociaux et les questions de réglementation avec les sociétés d'habitation provinciales.

Réforme de la réglementation
La SCHL parraine une étude sur les possibilités de rationaliser et de simplifier la réglementation du logement, étude qui est exécutée par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne des responsables de l'habitation et de l'urbanisme. L'examen des règlements susceptibles d'entraver l'adoption de solutions nouvelles pour le logement des Canadiens âgés constitue une part importante de ce travail.

Habitations polyvalentes
Cette étude porte sur la conception et la construction d'habitations dans lesquelles on peut facilement aménager un appartement accessoire.

Perspectives du marché
On étudie présentement le marché des habitations pour les Canadiens âgés afin de mieux comprendre les forces qui s'y exercent et de fournir à l'industrie du bâtiment résidentiel des informations qui l'aident à prévoir la direction de son développement.

Les besoins de logement des ruraux âgés
On est à jeter les bases d'une étude des besoins spéciaux en matière d'habitation que présentent les Canadiens âgés vivant dans les régions rurales et éloignées.

Logements pour personnes âgées – Guide de conception
Une édition revue de la publication SCHL susmentionnée a paru récemment; on peut se la procurer pour 4 $ en s'adressant aux succursales ou au Bureau national de la Société.

Remerciements

1, 2, 4, 6, 16, 22, 25, 45, 46, 47.
Photos: Mike Kerr.

3, 5, 7, 17, 21, 41, 44, 48, 50, 51.
Photos: SCHL.

8. Avec la permission de la Unitarian House, Ottawa, Ontario.

10. Avec la permission de la Victorian Association of Retirement Villages, Australie.

11. Avec la permission de Sidell Gibson Partnership, architectes de l'English Courtyard Association.

12. Avec la permission du Circle Drive Alliance Church.
Consultants: Douglas Pichler Consulting Corporation.

13, 30. Avec la permission du Barnstable Housing Authority, Massachusetts, États-Unis.
Architectes: Donham and Sweeney.
Photo: Steve Rosenthal.

14. Avec la permission du Portico Consulting Group, Vancouver, Colombie-Britannique.

15. Avec la permission du Nithview Seniors' Village, New Hamburg, Ontario.

16. Avec la permission de Sterling Place, Ottawa, Ontario.

18. Avec la permission de la Columbia Housing Advisory Association, Colombie-Britannique.

20. Avec la permission du Village at Facwett's Pond, Hyannis, Massachusetts. Architectes: Goody, Clancy and Associates.
Photo: Phokion Karas Photographer.

23, 24, 25. Avec la permission du Ministère du logement de l'Ontario. Plans: Simon Architects and Planners.

26. Photo: Avec la permission de McNair and Marshall, conseillers en planification et développement, Barrie, Ontario.

27. Plans pris dans *Flexible Use and Tenure*, étude faite pour la SCHL par Starr Group de Toronto.

28. Avec la permission de Roland Pillendière.

31, 32. Avec la permission de la St. Andrew's Abbeyfield Society, Colombie-Britannique.
Architecte: Benjamin Bryce Levinson.

33. Avec la permission de l'Abbeyfield Society, Londres, Royaume-Uni.

34, 35, 36. Avec la permission de l'Anchor Housing Association, Oxford, Royaume-Uni.

34. Photo: John Whybraw, Royaume-Uni.

37. Avec la permission de Mirvac Pty Ltd., Woolloomooloo, Australie.

38. Avec la permission de Leisure Village West, Ocean County, New Jersey, États-Unis et du Ministère des affaires municipales de l'Ontario.

19, 39. Avec la permission de St. Elizabeth Village, Hamilton, Ontario.
Architectes: Milenov Associates.
Photo: Zolmar Photo, Toronto.

40. Vantage Glen, au sud-est de Seattle, Washington. Avec la permission du Housing Authority of King County, Washington, États-Unis.

42. Avec la permission de Holland Christian Homes, Brampton, Ontario.
Architecte: Ted Sievenpiper.

43. Avec la permission de Duncaster Life Care Community, Connecticut, États-Unis.
Architectes: Stecker LaBau Arneill McManus Inc.
Photo: Maris/Semel.

49. Avec la permission de Westminster Court.
Architectes: V.W. Kuchar and Associates.

50. Architectes: Davidson/Yuen, Colombie-Britannique